



IHR PERSÖNLICHES EXPOSÉ

## Freistehendes Wohnhaus in attraktiver und begehrter Lage von Osnabrück / Westerberg

[telscher-immobilien.de](https://telscher-immobilien.de)

Matthias Telscher | Immobilienmakler | Natruper Str. 18a | 49076 Osnabrück  
Telefon 0541.8 42 19 | [info@telscher-immobilien.de](mailto:info@telscher-immobilien.de) | [www.telscher-immobilien.de](https://www.telscher-immobilien.de)

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <i>Wohnfläche:</i>       | <i>ca. 191 m<sup>2</sup></i>                  |
| <i>Grundstück:</i>       | <i>584 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück</i>  |
| <i>Heizung:</i>          | <i>Ölheizung</i>                              |
| <i>Baujahr:</i>          | <i>1964</i>                                   |
| <i>Fenster:</i>          | <i>Kunststofffenster mit Doppelverglasung</i> |
| <i>Garage:</i>           | <i>2 x Garagen</i>                            |
| <i>Energieausweis:</i>   | <i>in Bearbeitung</i>                         |
| <b><i>Kaufpreis:</i></b> | <b><i>750.000,- €</i></b>                     |
| <i>Übergabe:</i>         | <i>nach Absprache</i>                         |

**Lage:**

Die Ihnen angebotene Immobilie gehört zu den Objekten, die nur selten zum Verkauf stehen. Sie liegt in einer beliebten und sehr begehrten Lage von Osnabrück / Westerberg. Kindergarten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung bietet ein Höchstmaß an Lebensqualität.

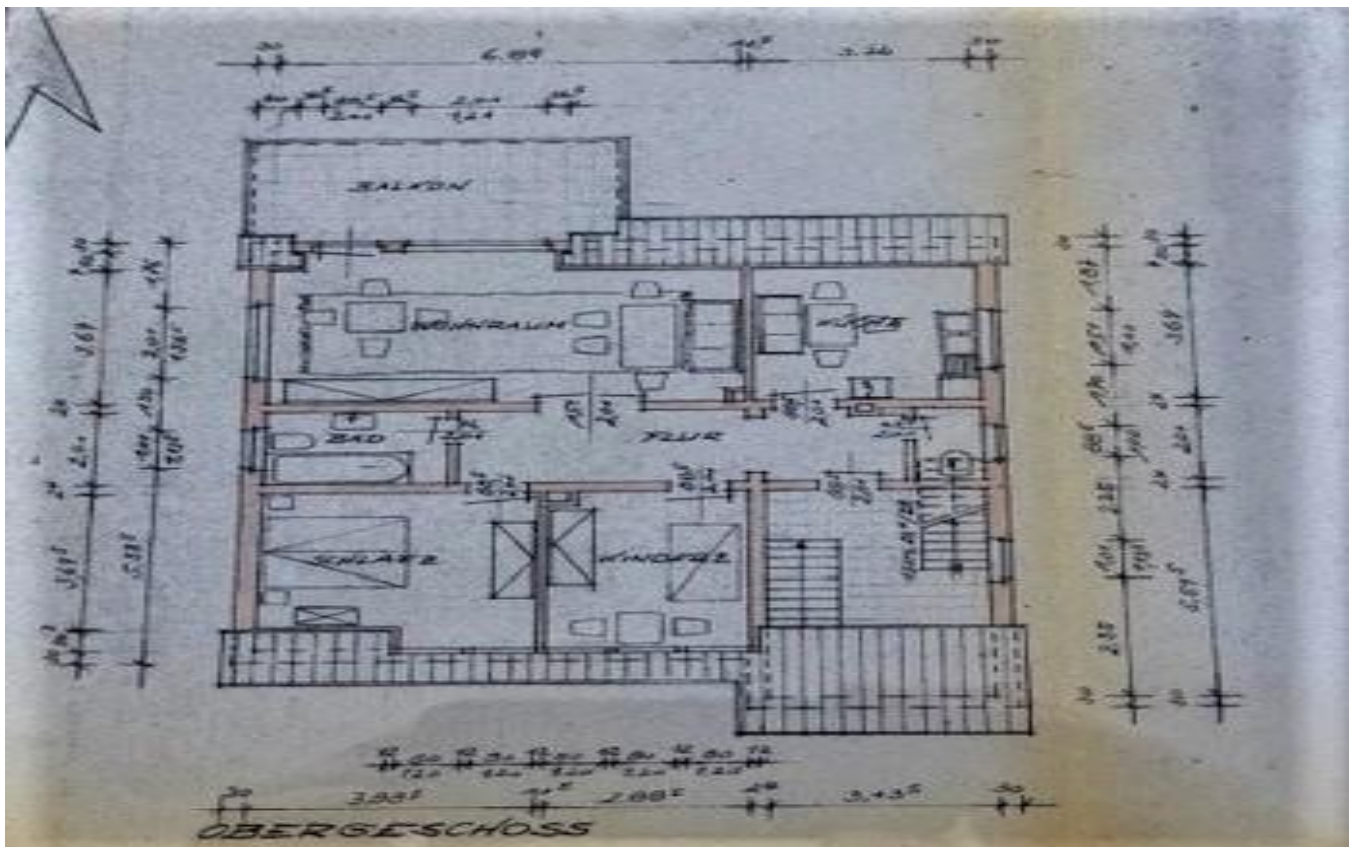
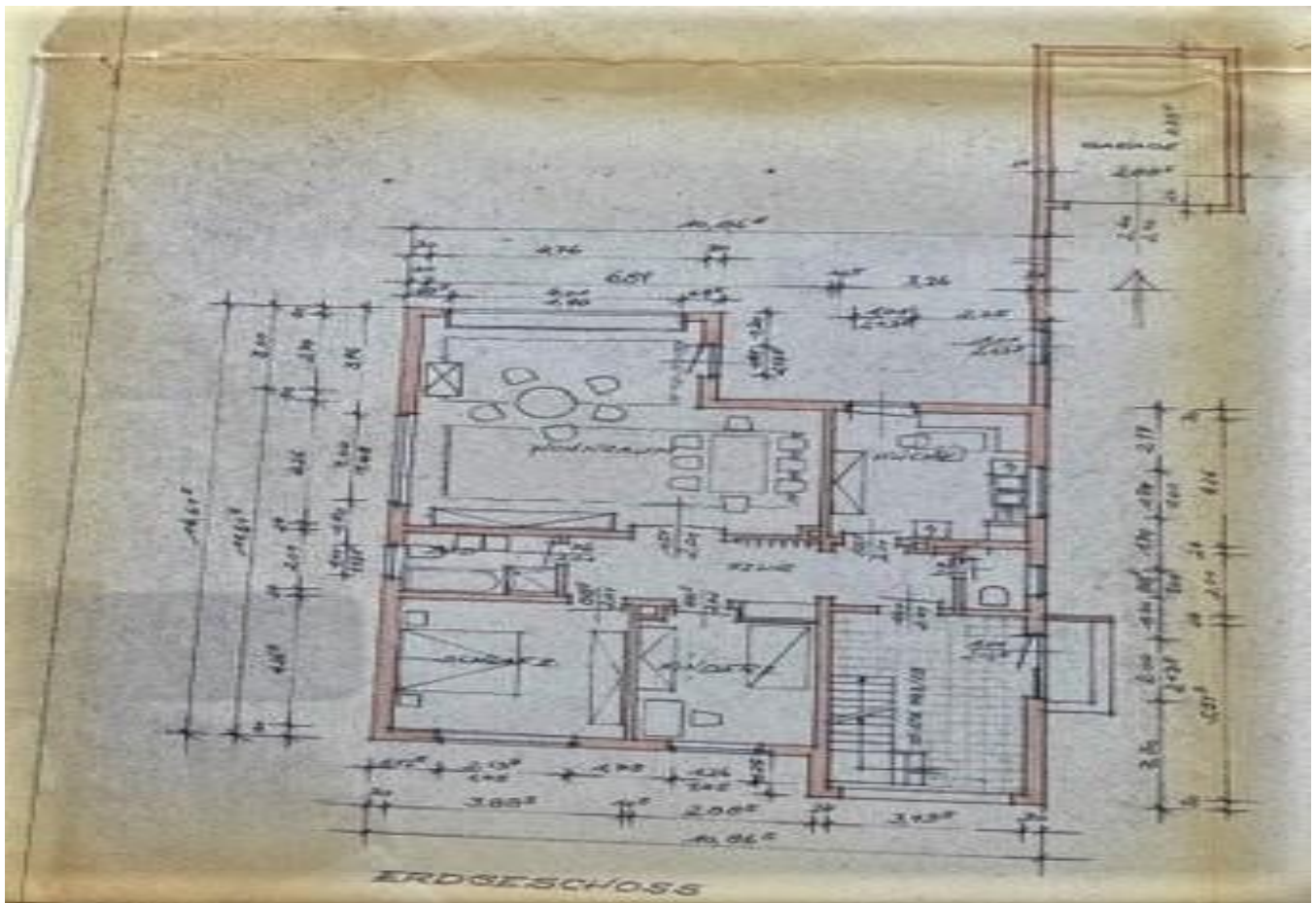
**Objekt:**

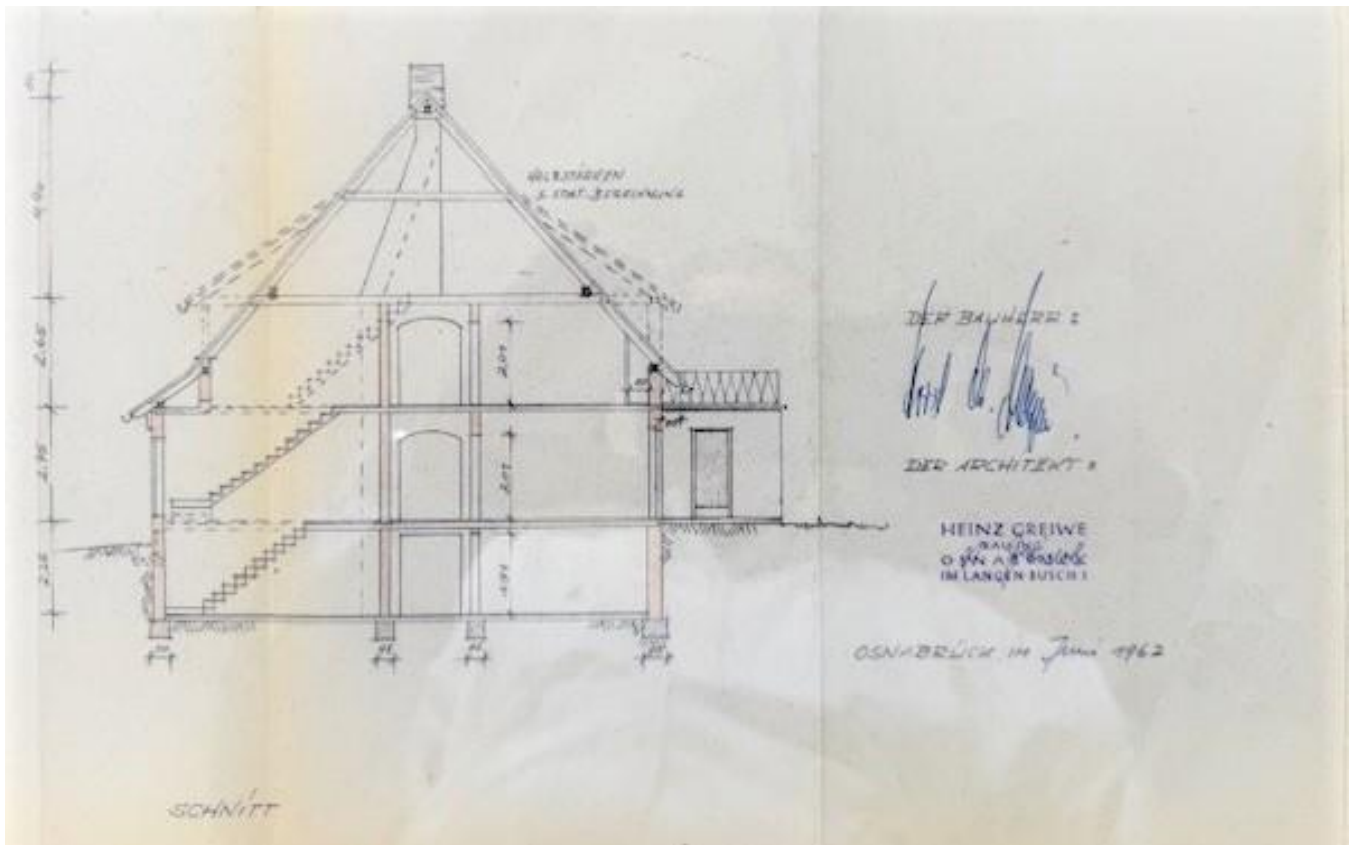
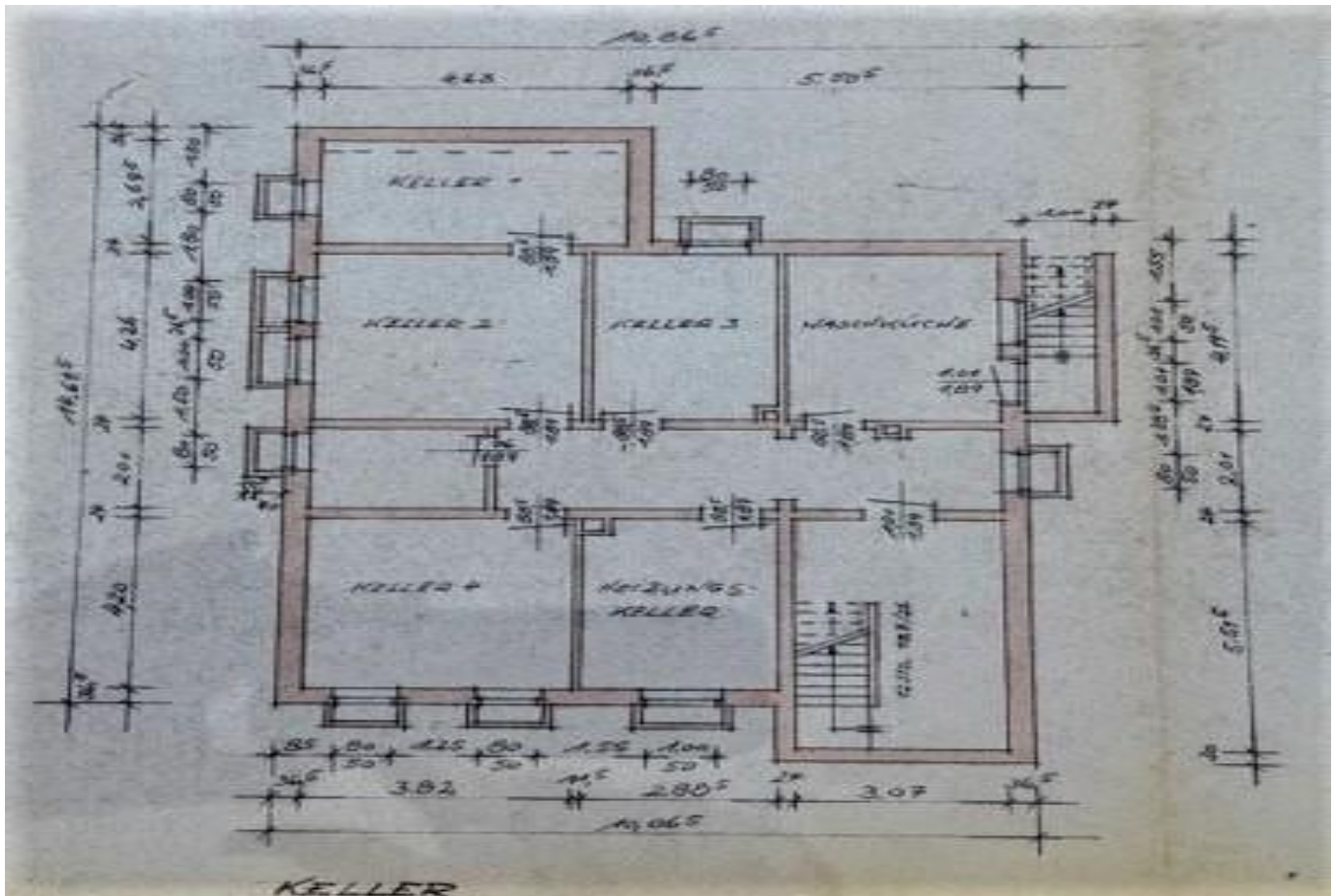
Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit für Menschen mit Weitblick, Ideen und Anspruch. Auf einem gewachsenen Grundstück, umgeben von Grün, liegt dieses freistehende Wohnhaus, das durch seine ruhige und geschätzte Lage besonders attraktiv ist.

Das Haus präsentiert sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet dem Käufer damit zwei realistische Wege. Eine umfassende Modernisierung, um den bestehenden Charme mit zeitgemäßer Technik und Raumkonzepten neu zu beleben – oder ein Abriss mit anschließendem Neubau, der individuelle Architekturträume auf diesem besonderen Grundstück möglich macht. Mit der richtigen Vision kann hier ein Zuhause entstehen, das sowohl architektonisch als auch atmosphärisch Maßstäbe setzt. Ob großzügiges Familiendomizil, elegantes Neubauprojekt oder modernes Refugium für die nächste Lebensphase. Der Standort lässt verschiedenste Konzepte zu.

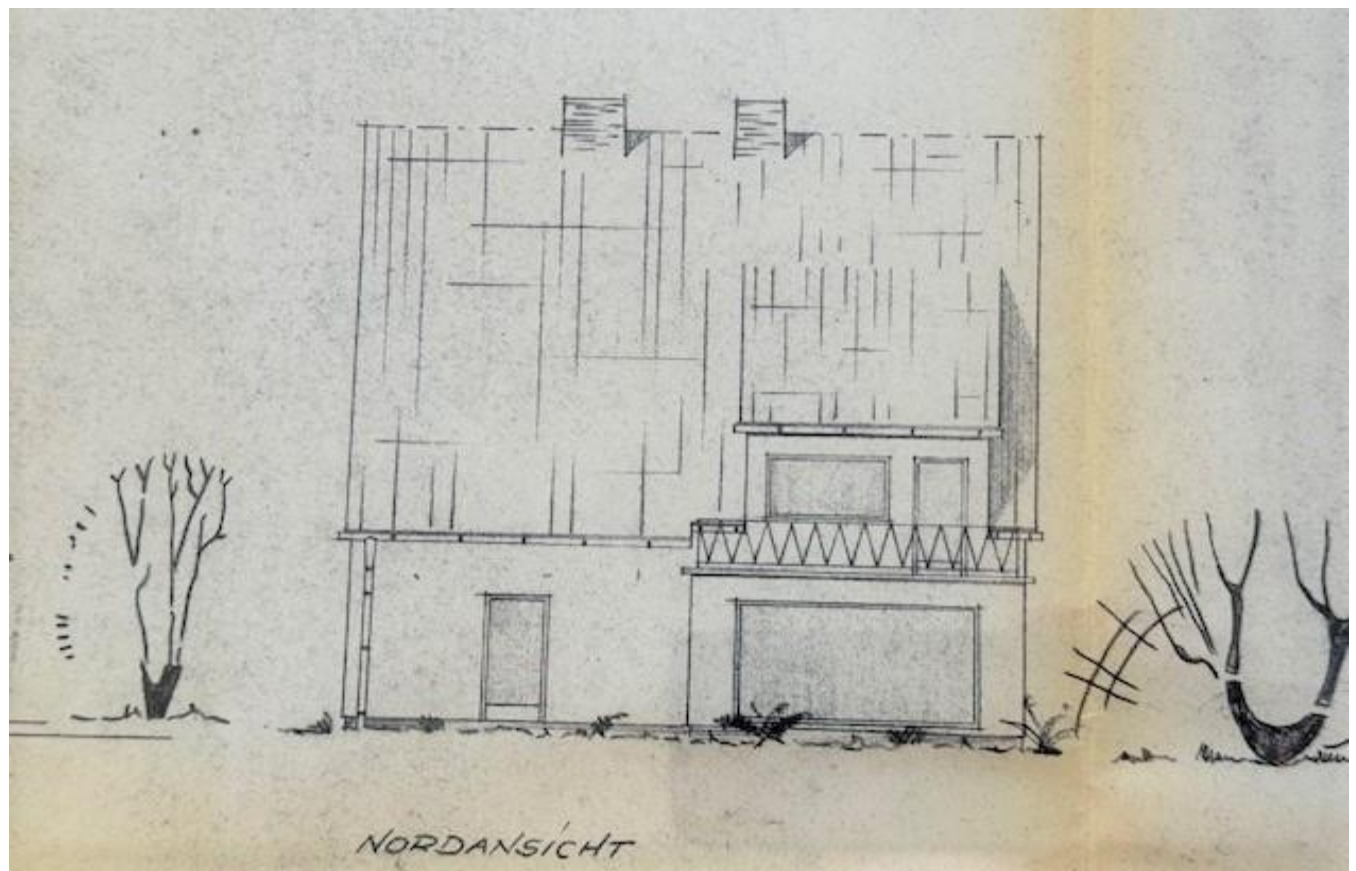
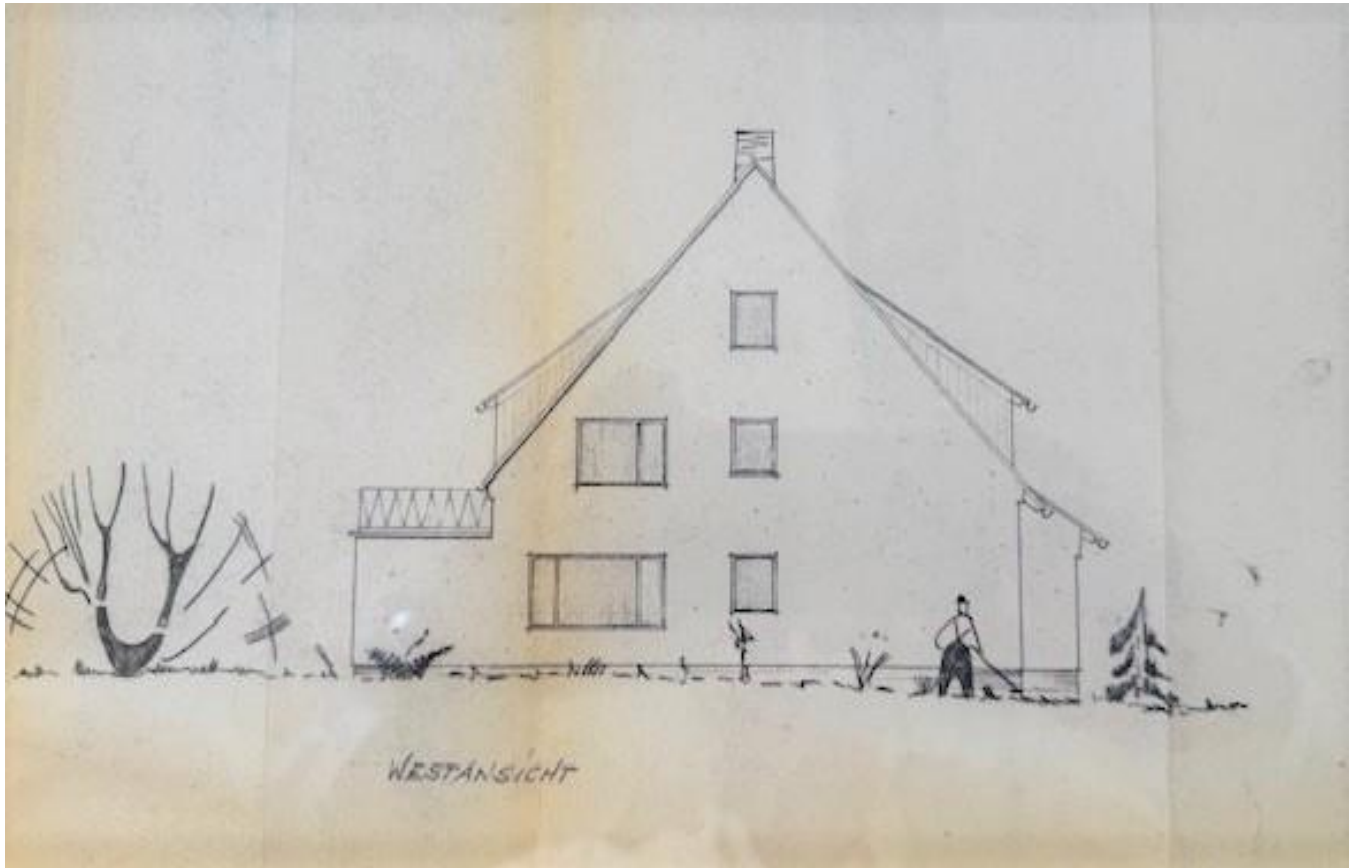
Die Käufer-Provision beträgt 2,98% vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen im Exposé stammen vom Eigentümer und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben gegenüber Dritten ist jedoch ausgeschlossen.

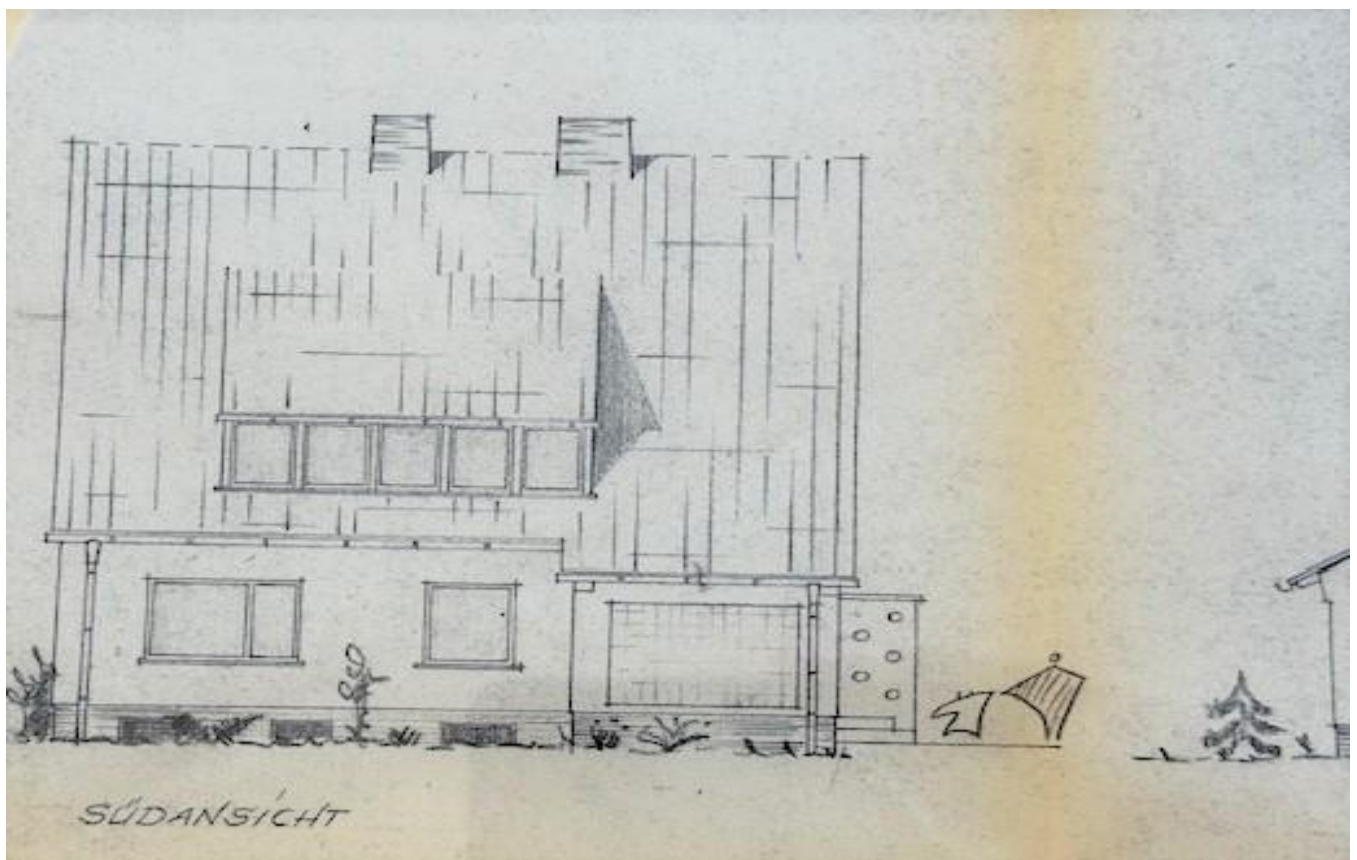
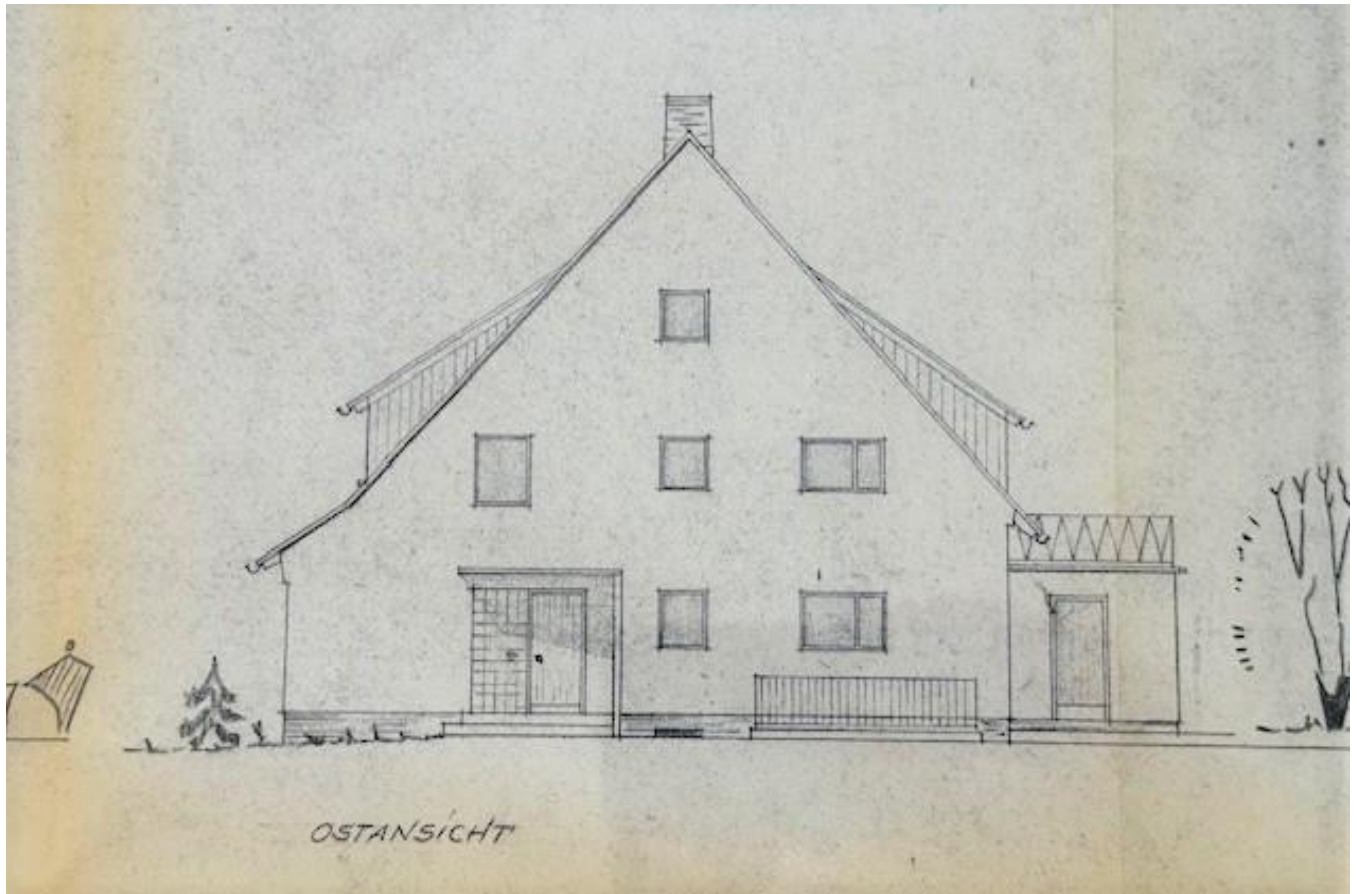














Wohnflächenberechnung für ein Einfamilienhaus  
mit Einliegerwohnung  
für Herrn Horst Heyne, Osnabrück, Wilhelmstr. 30.

Obergeschoß:

|                    |   |      |
|--------------------|---|------|
| Wohnzimmer         | 6,89 x 3,40 = 23,43                           |      |
|                    | 3,70 x 0,86 = 3,18                            |      |
| Bad                | 2,63 <sup>5</sup> x 2,01 = 5,28               |      |
| Schlafzimmer       | 4,26 <sup>5</sup> x 3,88 <sup>5</sup> = 16,60 |      |
| Kinderszimmer      | 4,26 <sup>5</sup> x 2,88 <sup>5</sup> = 12,32 |      |
| Schornstein        | ./. 0,45 x 0,45 = --                          | 0,20 |
| Flur               | 4,14 x 2,01 = 8,30                            |      |
|                    | 2,01 x 2,01 = 4,04                            |      |
| Schornsteinvorlage | ./. 0,80 x 0,20 = --                          | 0,16 |
| W. C.              | 1,01 x 2,01 = 2,03                            |      |
| Küche              | 3,26 x 3,40 = 11,08                           |      |
|                    | <u>3,26 x 0,86</u><br>2 = 1,40                |      |
| Speiseschrank      | ./. 0,55 x 0,55 = --                          | 0,30 |
| Balkon             | <u>5,36 x 3,90</u><br>2 = 4,02                |      |

Ergeschoß:

|                 |   |        |
|-----------------|---|--------|
| Wohnzimmer      | 6,89 x 4,26 = 29,40                           |        |
|                 | 4,78 x 3,00 = 14,30                           |        |
| Bad             | 2,63 <sup>5</sup> x 2,01 = 5,28               |        |
| Schlafzimmer    | 4,26 <sup>5</sup> x 3,88 <sup>5</sup> = 16,60 |        |
| Kinderszimmer   | 4,26 <sup>5</sup> x 2,88 <sup>5</sup> = 12,32 |        |
|                 | ./. 0,45 x 0,45 = --                          | 0,20   |
| Flur            | 4,14 x 2,01 = 8,30                            |        |
|                 | 2,01 x 2,01 = 4,04                            |        |
|                 | ./. 0,80 x 0,20 = --                          | 0,16   |
| W. C.           | 1,01 x 2,01 = 2,03                            |        |
| Küche           | 3,26 x 4,26 = 13,89                           |        |
| Speiseschrank   | ./. 0,55 x 0,55 = --                          | 0,30   |
|                 |   | 197,84 |
|                 | ./. 1,32                                      | 1,32   |
|                 |   | 196,52 |
| ./. 5% für Putz | .....   | 9,80   |

HEINZ GREIWE

BAUINGENIEUR  
Osnabrück  
IM LANGEN BUSCH 1

196,52 + 9,80 = 206,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Geplanter Raum nach D.I.W. 272  
für ein Wohnhaus für Herrn H. H. v. a. Osnabrück, Wilhelmstraße:

|                                  |                    |                    |        |                    |        |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|--------|--------------------|--------|
| <u>Keller- u. Erdgeschoss</u>    | 11,61 <sup>5</sup> | 10,86 <sup>5</sup> | 126,20 | 5,00               | 631,00 |
|                                  | 3,73 <sup>5</sup>  | 1,25               | 4,67   | 5,00               | 23,35  |
|                                  | 5,36               | 3,00               | 16,08  | 5,00               | 80,40  |
| <u>Dachgeschoss</u>              | 10,81 <sup>5</sup> | 1,20               | 12,98  | 10,86 <sup>5</sup> | 141,03 |
| <u>10,815 · 9,00</u>             | 9,91               | 1,45               | 14,37  | 10,86 <sup>5</sup> | 156,13 |
| <u>2</u>                         |                    |                    | 0,25   | 3,73 <sup>5</sup>  | 0,93   |
| <u>1,25 · 1,20</u>               | 1,07               | 0,80               | 0,86   | 2,30               | — 1,98 |
| <u>2 · 3</u>                     |                    |                    | 3,30   | 5,15               | 17,00  |
| <u>· / · ( 2,00 · 1,20 ) · 2</u> | 1,60               | 0,30               | 1,28   | 7,30               | 9,34   |
| <u>2 · 3</u>                     |                    |                    | 3,45   | 3,70               | 12,77  |
| <u>4,40 · 1,50</u>               |                    |                    |        |                    |        |
| <u>2</u>                         |                    |                    |        |                    |        |
| <u>2,00 · 1,20</u>               |                    |                    |        |                    |        |
| <u>2</u>                         |                    |                    |        |                    |        |
| <u>4,60 · 1,50</u>               |                    |                    |        |                    |        |
| <u>2</u>                         |                    |                    |        |                    |        |

Dachboden 9,00 · 4,90  
2 · 3

7,35 10,86<sup>5</sup> 79,36  
 1.151,81 1,98  
 1,98  
 1.149,83

HEINZ GREIWE  
 TÄTLING  
 O S N  
 IM LANGEN BUSCH 1