



IHR PERSÖNLICHES EXPOSÉ

Exklusives und modernes Einfamilienhaus in begehrter Lage von Wallenhorst

telscher-immobilien.de

Matthias Telscher | Immobilienmakler | Natruper Str. 18a | 49076 Osnabrück
Telefon 0541.8 42 19 | info@telscher-immobilien.de | www.telscher-immobilien.de

Wohnfläche:	ca. 242,24 m ²
Grundstück:	608 m ² Eigentumsgrundstück
Heizung:	Luft-Wärme Pumpe von Viessmann, Fußbodenheizung im gesamten Haus
Baujahr:	2020
Zimmer:	6 Zimmer, Küche, 2 x Bäder, Gäste-WC, Abstellraum
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Jalousien
Garage:	Große Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor und direktem Zugang ins Haus und angrenzenden beheiztem Raum
Extras:	Hochwertige Einbauküche; Sauna;
Energieausweis:	23,5 kWh/(m ² .a)
Kaufpreis:	829.000,- €
Übergabe:	1. Quartal 2027

Lage:

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

Grundstück:

Das 608 m² große Eigentumsgrundstück ist ideal ausgerichtet, so dass Sie den ganzen Tag die Sonne im Garten genießen können. Eine Terrasse mit einer modernen Terrassenüberdachung schützt vor Regen und starker Sonne und bietet einen stilvollen Rückzugsort für entspannte Abende und gesellige Treffen. Der pflegeleichte Garten bietet Platz für schöne Stunden im Freien.

Objekt:

Dieses 2020 errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnlich hohe Energieeffizienz für anspruchsvolles Wohnen mit höchstem Komfort. Die klare, zeitlose Fassadengestaltung mit großzügigen Fensterflächen schafft lichtdurchflutete Räume und eine elegante Wohnatmosphäre. Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn-, Essbereich mit hochwertiger Einbauküche, die Design und Funktionalität auf anspruchsvollem Niveau vereint. Im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima. Die moderne Luft-Wärme-Pumpe in Kombination mit einem hervorragenden Energiekennwert von nur 23,5 kWh/(m².a) unterstreicht die sehr hohe Energieeffizienz dieser Immobilie und gewährleistet dauerhaft niedrige Betriebskosten bei nachhaltiger Technik. Ein besonderes Highlight bildet die private Sauna – Ihr persönlicher Wellnessbereich für entspannte Stunden im eigenen Zuhause. Die großzügige Doppelgarage bietet komfortablen Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum.

Die Käufer-Provision beträgt 2,38% 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.















