



IHR PERSÖNLICHES EXPOSÉ

Modernisiertes Einfamilienhaus in zentraler Lage Wallenhorst

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

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

<i>Wohnfläche:</i>	ca. 141,27 m ²
<i>Grundstück:</i>	1.064 m ² Eigentumsgrundstück
<i>Heizung:</i>	Ölheizung
<i>Baujahr:</i>	1968, im Jahr 2026 umfangreich renoviert
<i>Fenster:</i>	Neue Kunststofffenster mit elektrischen Jalousien
<i>Garage:</i>	1x Garage mit elektrischen Sektionaltor , 1 x Carport
<i>Extras:</i>	Hochwertige Einbauküche
<i>Energieausweis:</i>	256,8 KWh/(m ² .a)
<i>Kaufpreis:</i>	619.000,- €
<i>Übergabe:</i>	sofort

Objekt:

In attraktiver und zentraler Wohnlage von Wallenhorst präsentiert sich dieses umfassend renovierte Einfamilienhaus als ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die modernes Wohnen mit einem großzügigen Außenbereich verbinden möchten. Bereits die Außenansicht vermittelt einen gepflegten und einladenden Eindruck. Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert und bietet helle, freundlich gestaltete Wohnräume mit angenehmer Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die neue, stilvolle Einbauküche mit modernen Elektrogeräten und elegantem Design. Eine Garage und ein Carport direkt neben der Immobilie rundet dieses Angebot ab.

Lage:

Dank der zentralen Lage profitieren Sie von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Freizeiteinrichtungen. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe eines gewachsenen Wohngebietes mit hoher Lebensqualität. Ein großer und pflegeleichter Garten mit Süd Ausrichtung bietet viel Platz zum entspannen.

Highlights im Überblick:

- Renoviertes Einfamilienhaus
- Großzügiges Eigentumsgrundstück
- Neue hochwertige Einbauküche
- Moderne und helle Wohnräume
- Sonnige Terrasse mit Gartenblick
- Gepflegte Außenanlage
- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

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.

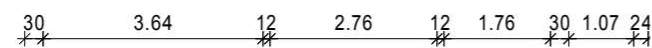
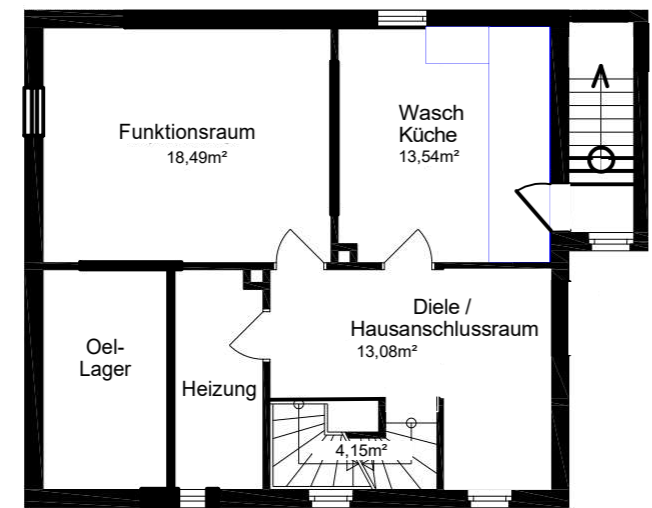
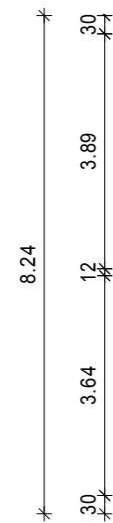
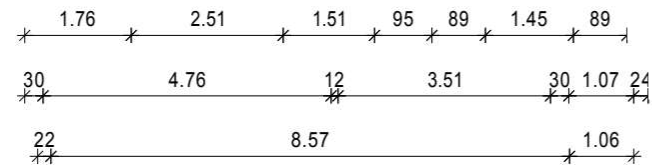












OBJEKTDATEN

Einfamilienhaus
 Flachshütte 7
 49134 Wallenhorst

AUFTRAGGEBER

PMK GmbH
 Projekt-Management-Kock
 Uhlandstr.6
 49134 Wallenhorst

AUFTRAGNEHMER

DEPO GmbH
 Niedersachsenstr.6
 49134 Wallenhorst

PLANINFORMATION

Planinhalt
 Keller

Grundlage
 Bestandszeichnung vom Auftraggeber

Projektnummer 20260522	Plannummer 3
Erstellt am 22.05.2026	Gezeichnet von PMK GmbH

WOHN - (NUTZ-) FLÄCHENBERECHNUNG

Keller	
Funktionsraum	18,49 m ²
Wasch-Küche	13,54 m ²
Hausanschlussraum	13,08 m ²
Treppe	4,15 m ²
Gesamt	46,62 m²

Die Wohn -und Nutzflächenberechnung wurde nach der DIN 277 erstellt

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Auftraggeber hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente vermaßte und lesbare Pläne erstellt. Maße, welche auf den bereitgestellten Bestandsplänen nicht vorhanden waren, wurden nach bestem Wissen und Gewissen grafisch ermittelt und ergänzt. Das Gebäude wurde vom Auftraggeber/ Bautechniker nicht besichtigt und aufgemessen. Daher wird für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die bereitgestellten Dokument wurden vom Bautechniker als Prüfgrundlage genutzt. Der Bautechniker übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit der Informationen (Maße, Flächen usw) auf dem Plan. Alle Maße, Fläche (bzw. alle Informationen auf dem Plan) sind eigenverantwortlich vor Ort zu prüfen.

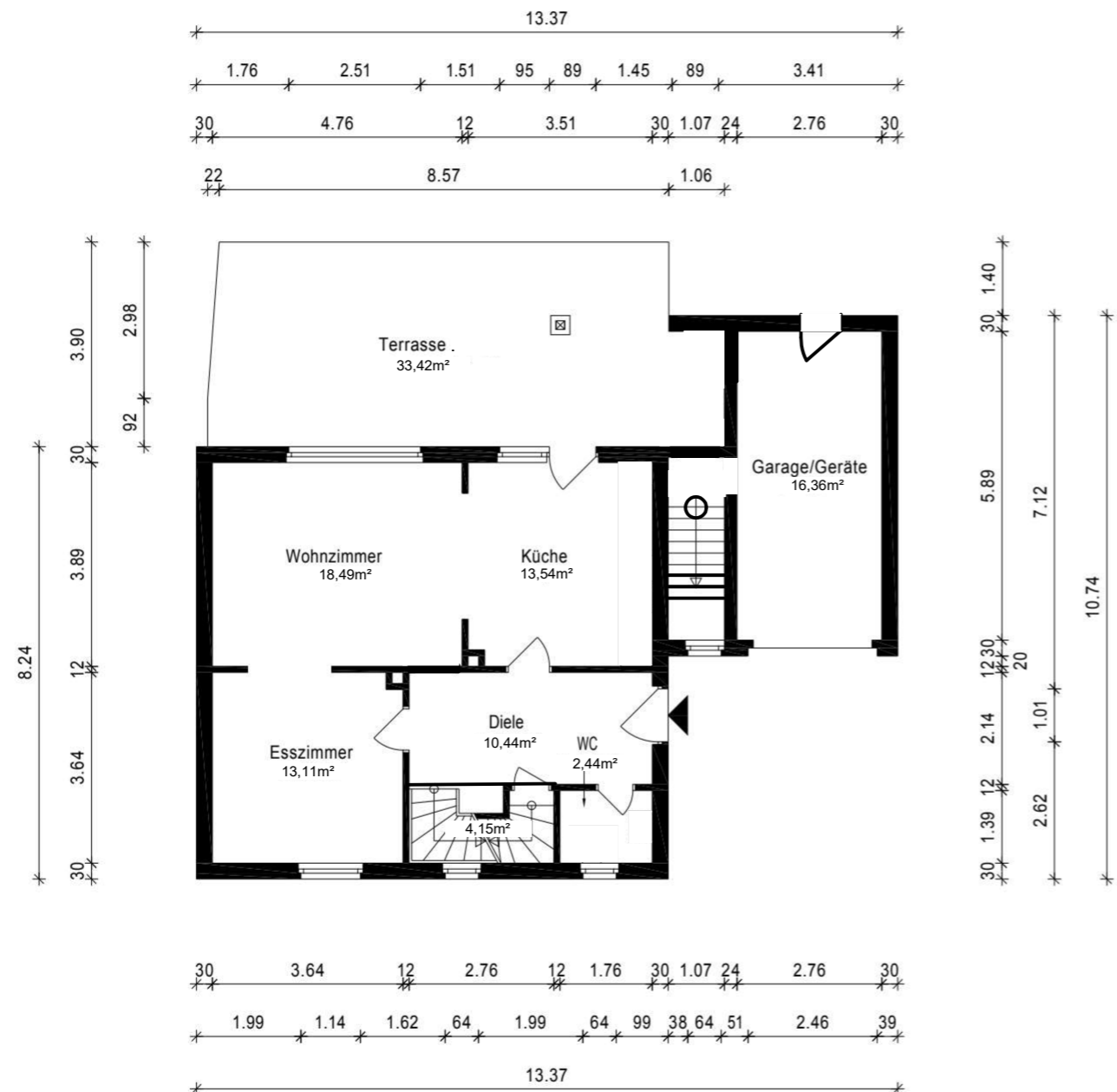
Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung/Bauausführung/Aufteilung/ Nutzungsänderung usw. verwendbar.

Bautechniker



PLANERSTELLER

PMK GmbH
Projekt-Management-Kock
Uhlandstr.6
49134 Wallenhorst



WOHN - (NUTZ-) FLÄCHENBERECHNUNG	
Dachgeschoß	
Schlafen	18,52 m²
Kinderzimmer 1	13,65 m²
Kinderzimmer 2	13,11 m²
Bad	6,93 m²
Treppe	4,15 m²
Gesamt	56,36 m²
Erdgeschoß	
Wohnzimmer	18,49 m²
Küche	13,54 m²
Esszimmer	13,11 m²
WC	2,44 m²
Treppe	4,15 m²
Terrasse	33,18 m²
Gesamt	84,91 m²
Keller	
Funktionsraum	18,49 m²
Wasch-Küche	13,54 m²
Hausanschlussraum	10,44 m²
Treppe	4,15 m²
Gesamt	46,62 m²

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung wurde nach der DIN 277 erstellt

Bautechniker

Martin Kock
Bautechniker, Maurermeister
Uhländstr. 6
49134 Wallenhorst

OBJEKTDATEN

Einfamilienhaus
Flachshütte 7
49134 Wallenhorst

AUFTRAGGEBER

PMK GmbH
Projekt-Management-Kock
Uhländstr.6
49134 Wallenhorst

AUFTRAGNEHMER

DEPO GmbH
Niedersachsenstr.6
49134 Wallenhorst

PLANINFORMATION

Planinhalt
Erdgeschoss

Grundlage
Bestandszeichnung vom Auftraggeber

Projektnummer 20260522	Plannummer 1
Erstellt am 22.05.2026	Gezeichnet von PMK GmbH

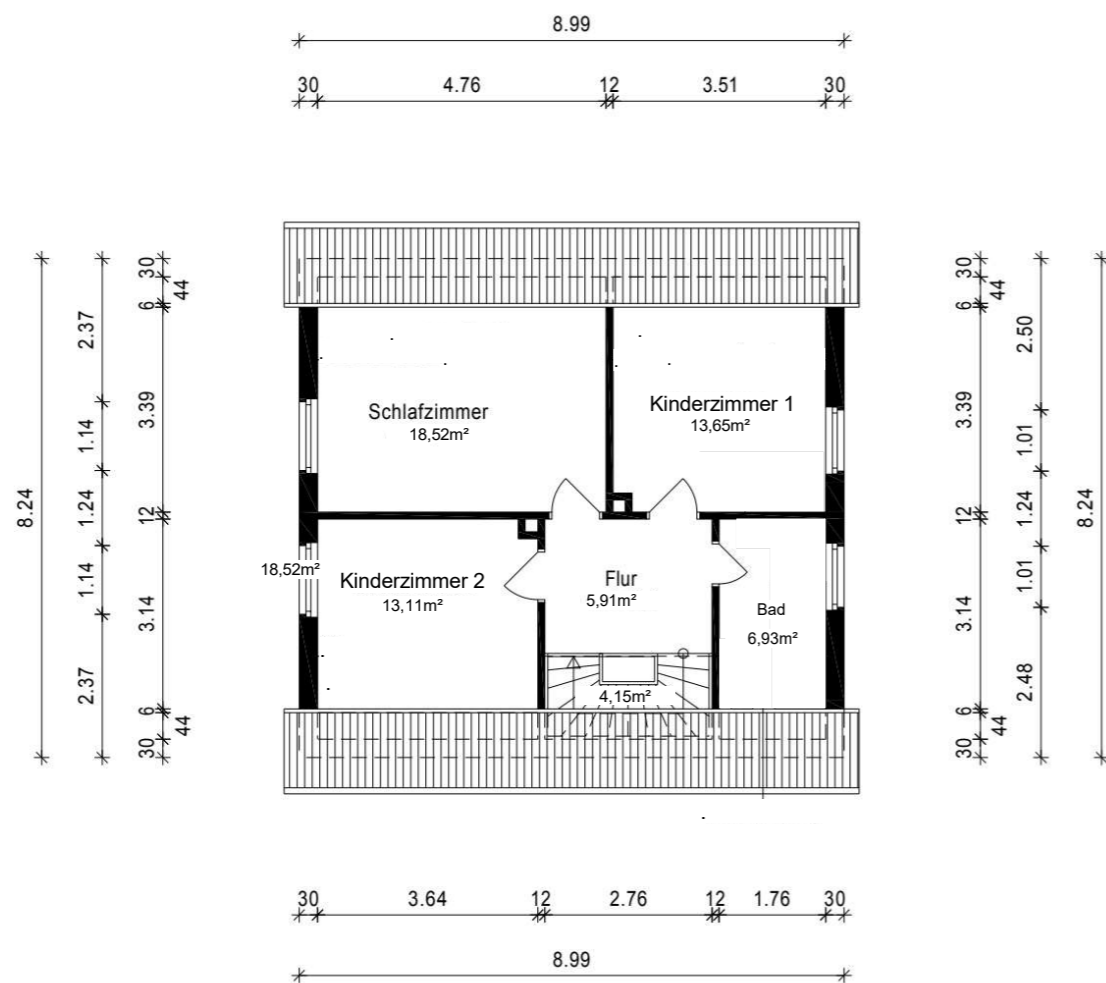
HAFTUNGS-AUSSCHLUSS

Der Auftraggeber hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente vermaßte und lesbare Pläne erstellt. Maße, welche auf den bereitgestellten Bestandsplänen nicht vorhanden waren, wurden nach bestem Wissen und Gewissen grafisch ermittelt und ergänzt. Das Gebäude wurde vom Auftraggeber/Bautechniker nicht besichtigt und aufgemessen. Daher wird für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die bereitgestellten Dokumente wurden vom Bautechniker als Prüfgrundlage genutzt. Der Bautechniker übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit der Informationen (Maße, Flächen usw.) auf dem Plan. Alle Maße, Fläche (bzw. alle Informationen auf dem Plan) sind eigenverantwortlich vor Ort zu prüfen.

Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung/Bauausführung/Aufteilung/Nutzungsänderung usw. verwendbar.

PLANERSTELLER

PMK GmbH
Projekt-Management-Kock
Uhländstr.6
49134 Wallenhorst



OBJEKTDATEN

Einfamilienhaus
Flachshütte 7
49134 Wallenhorst

AUFTRAGGEBER

PMK GmbH
Projekt-Management-Kock
Uhlandstr.6
49134 Wallenhorst

AUFTRAGNEHMER

DEPO GmbH
Niedersachsenstr.6
49134 Wallenhorst

PLANINFORMATION

Planinhalt
Dachgeschoss

Grundlage
Bestandszeichnung vom Auftraggeber

Projektnummer
20260522

Plannummer
2

Erstellt am
22.05.2026

Gezeichnet von
PMK GmbH

WOHN - (NUTZ-) FLÄCHENBERECHNUNG

Dachgeschoß	
Schlafen	18,52 m ²
Kinderzimmer 1	13,65 m ²
Kinderzimmer 2	13,11 m ²
Bad	6,93 m ²
Treppe	4,15 m ²
Gesamt	56,36 m²

Die Wohn -und Nutzflächenberechnung wurde nach der DIN 277 erstellt

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Auftraggeber hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente vermaßte und lesbare Pläne erstellt. Maße, welche auf den bereitgestellten Bestandsplänen nicht vorhanden waren, wurden nach bestem Wissen und Gewissen grafisch ermittelt und ergänzt. Das Gebäude wurde vom Auftraggeber/ Bautechniker nicht besichtigt und aufgemessen. Daher wird für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die bereitgestellten Dokumente wurden vom Bautechniker als Prüfgrundlage genutzt. Der Bautechniker übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit der Informationen (Maße, Flächen usw.) auf dem Plan. Alle Maße, Fläche (bzw. alle Informationen auf dem Plan) sind eigenverantwortlich vor Ort zu prüfen.

Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung/Bauausführung/Aufteilung/ Nutzungsänderung usw. verwendbar.

Bautechniker

Martin Kock
Bautechniker, Mauermeister
Uhlandstr. 7 / Tel.: 0540255661
49134 Wallenhorst

PLANERSTELLER

PMK GmbH

**Projekt-Management-Kock
Uhlandstr.6**

49134 Wallenhorst