



IHR PERSÖNLICHES EXPOSÉ

## Sehr schönes Einfamilienhaus in zentraler Lage Wallenhorst

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

|                        |                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Wohnfläche:</b>     | ca. 141,27 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Grundstück:</b>     | 1.064 m <sup>2</sup> Eigentumsgrundstück              |
| <b>Heizung:</b>        | Ölheizung                                             |
| <b>Baujahr:</b>        | 1968, im Jahr 2026 umfangreich renoviert              |
| <b>Fenster:</b>        | Neue Kunststofffenster mit elektrischen Jalousien     |
| <b>Garage:</b>         | 1x Garage mit elektrischen Sektionaltor , 1 x Carport |
| <b>Extras:</b>         | Hochwertige Einbauküche                               |
| <b>Energieausweis:</b> | 256,8 KWh/(m <sup>2</sup> .a)                         |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 595.000,- €                                           |
| <b>Übergabe:</b>       | 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.

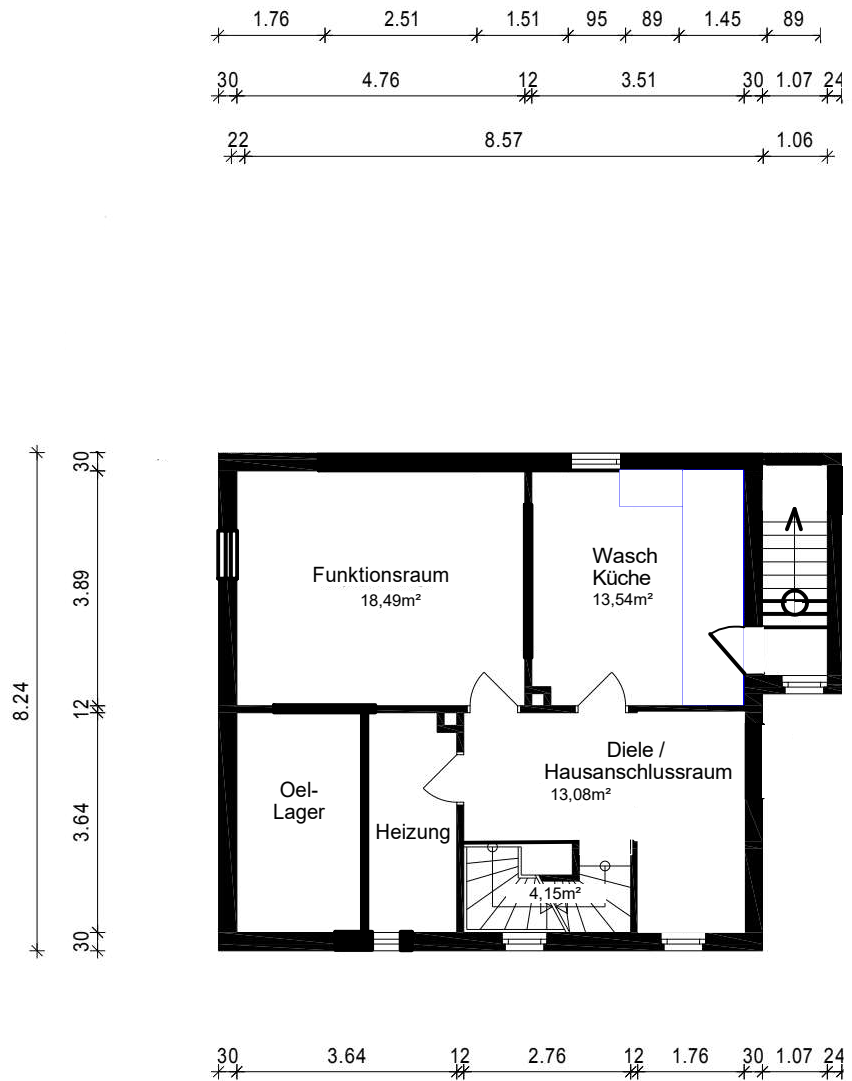












| WOHN - ( NUTZ-) FLÄCHENBERECHNUNG                                   |          |
|---------------------------------------------------------------------|----------|
| Keller                                                              |          |
| Funktionsraum                                                       | 18,49 m² |
| Wasch-Küche                                                         | 13,54 m² |
| Hausanschlussraum                                                   | 13,08 m² |
| Treppe                                                              | 4,15 m²  |
| <hr/>                                                               |          |
| Gesamt                                                              | 46,62 m² |
| Die Wohn -und Nutzflächenberechnung wurde nach der DIN 277 erstellt |          |

Bautechniker



Martin Kock  
Bautechniker, Maurermeister  
Uhlandstr.6 Tel.: 05402/59661  
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  
Keller

Grundlage  
Bestandszeichnung vom Auftraggeber

Projektnummer  
20260522

Plannummer  
3

Erstellt am  
22.05.2026

Gezeichnet von  
PMK GmbH

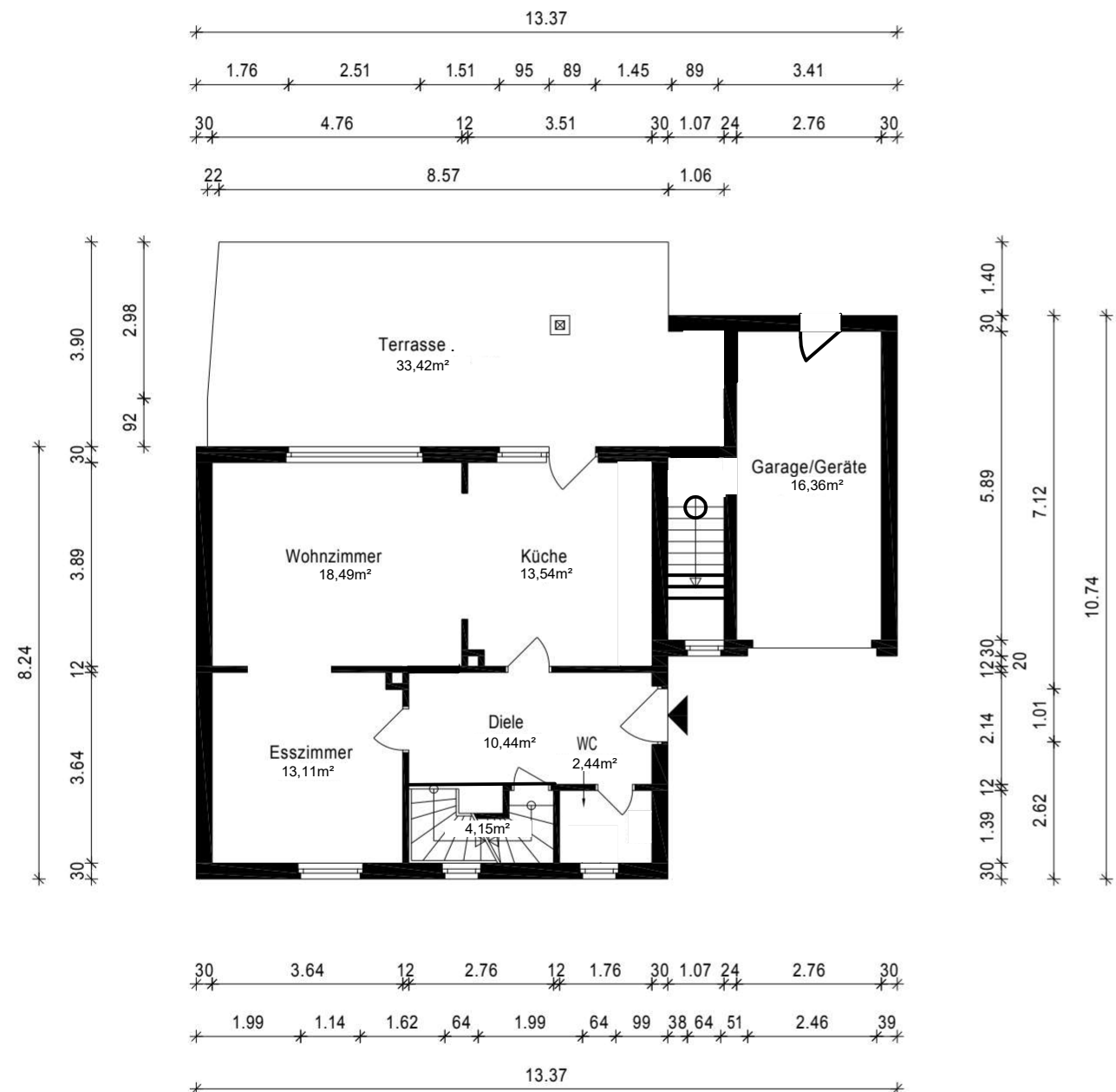
HAFTUNGSAUSSCHLUSS

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.

PLANERSTELLER

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



| WOHN - ( NUTZ-) FLÄCHENBERECHNUNG                                   |                 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Dachgeschoß</b>                                                  |                 |
| Schlafen                                                            | 18,52 m²        |
| Kinderzimmer 1                                                      | 13,65 m²        |
| Kinderzimmer 2                                                      | 13,11 m²        |
| Bad                                                                 | 6,93 m²         |
| Treppe                                                              | 4,15 m²         |
| <b>Gesamt</b>                                                       | <b>56,36 m²</b> |
| <b>Erdgeschoß</b>                                                   |                 |
| Wohnzimmer                                                          | 18,49 m²        |
| Küche                                                               | 13,54 m²        |
| Esszimmer                                                           | 13,11 m²        |
| WC                                                                  | 2,44 m²         |
| Treppe                                                              | 4,15 m²         |
| Terrasse                                                            | 33,18 m²        |
| <b>Gesamt</b>                                                       | <b>84,91 m²</b> |
| <b>Keller</b>                                                       |                 |
| Funktionsraum                                                       | 18,49 m²        |
| Wasch-Küche                                                         | 13,54 m²        |
| Hausanschlussraum                                                   | 10,44 m²        |
| Treppe                                                              | 4,15 m²         |
| <b>Gesamt</b>                                                       | <b>46,62 m²</b> |
| Die Wohn -und Nutzflächenberechnung wurde nach der DIN 277 erstellt |                 |

Bautechniker



Martin Kock  
Bautechniker, Baugewerksmeister  
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

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.

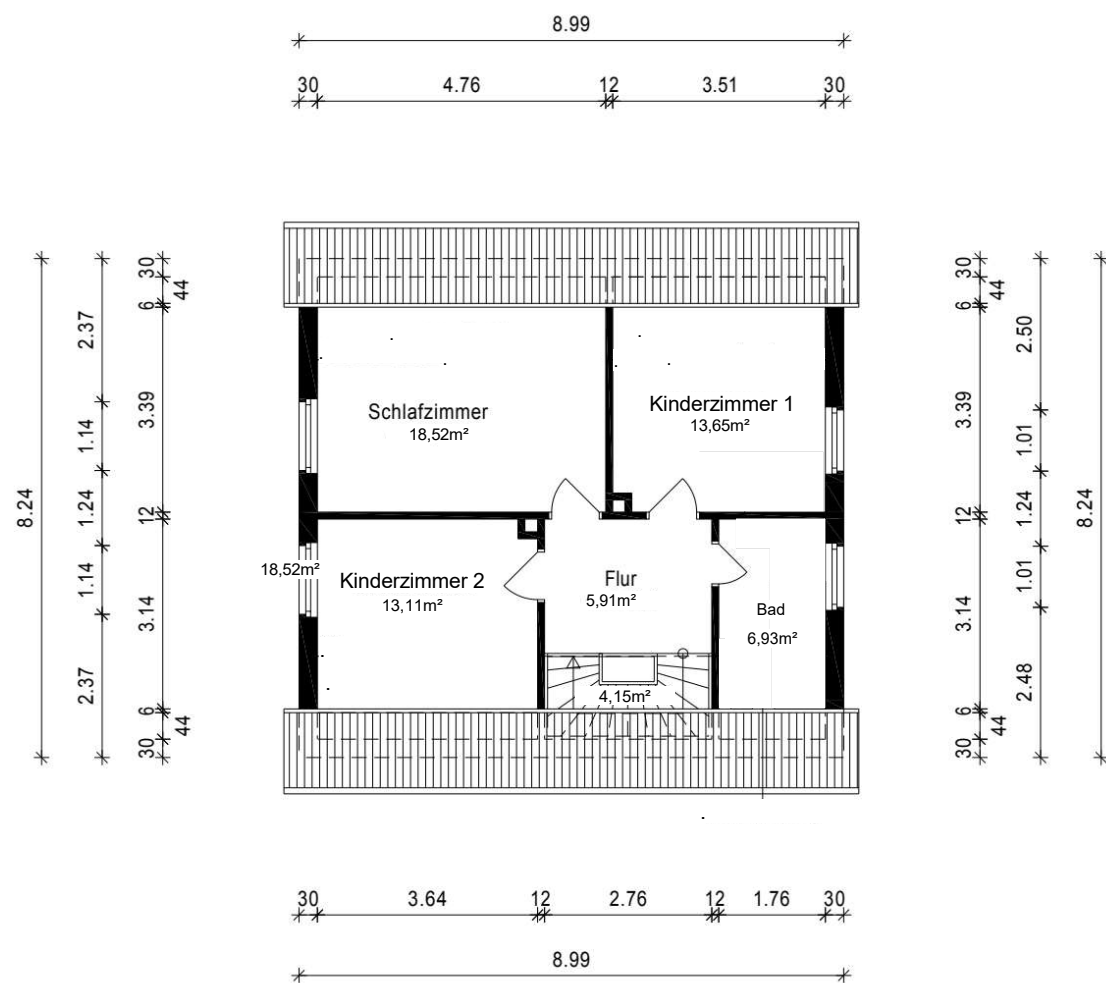
Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung/Bauausführung/Aufteilung/ Nutzungsänderung usw. verwendbar.

PLANERSTELLER

PMK GmbH

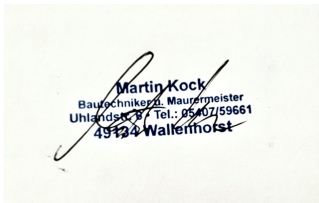
Projekt-Management-Kock  
Uhländstr.6

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 |
| Die Wohn -und Nutzflächenberechnung wurde nach der DIN 277 erstellt |          |

Bautechniker



Martin Kock  
Bautechniker, Mauermeister  
Uhlandstr.6 / Tel.: 05402/55661  
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

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 Bautechnike 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  
Uhlandstr.6

49134 Wallenhorst