



**Axel**  
**HOFFMANN**  
**Immobilien**

**Immobilien-Exposé**

**Schönes Einfamilienhaus für junge  
Familien**

**Objekt-Nr.:**  
**325471#41mW3**

## Verkauft

in Osnabrück



## Details

### Gäste-WC

Kaufpreis

**399.000 €**

Wohnfläche

**ca. 162 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Grundstücksfläche

**ca. 628 m<sup>2</sup>**

verfügbar ab

**sofort**

Provisionspflichtig

**Ja**

Baujahr

**1906**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Schlafzimmer

**3**

Badezimmer

**1**

Separate WCs

**1**

Terrassen

**1**

Küche

**Einbauküche**

Gäste-WC

**Ja**

Käuferprovision

**3,57 %**

## Beschreibung

Im Norden von Osnabrück gelegen, finden Sie in einer Seitenstraße mit 30 km/h -Bereich dieses 1906 erbaute und fortlaufend renovierte Einfamilienhaus. Mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer mit 40 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebauten Nutzfläche im Dachgeschoss, einem großen Garten und einer Grundstücksfläche von ca. 628 m<sup>2</sup>, bieten sich ideale Wohnmöglichkeiten insbesondere für junge Familien. Im Erdgeschoss befindet sich ein sehr großer Wohn- und Essbereich, ein geräumiges Büro, ein Gäste-Bad sowie die Küche. Die Einbauküche mit E-Geräten und Blick auf den Garten runden das Erdgeschoss ab. Das Obergeschoss ist über die Treppe im Flur erreichbar. Hier finden Sie drei weitere Kinder- bzw. Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit einer Badewanne. Über das Obergeschoss gelangen Sie noch zum Dachboden, welcher sich bereist in einem gut ausgebauten Zustand befindet und sich durch ein paar Handgriffe in eine Wohlfühloase

umgestalten lässt. Beim Verlassen des Hauses ist ein großer Garten und eine Doppelgarage mit elektrischen Garagentoren vorzufinden. Abschließend gibt es noch einen gesonderten Partyraum mit Fußbodenheizung und Gäste-WC. Die Kombination aus einer Terrasse, die zum Wintergarten umgebaut werden könnte und einem weitläufigem Garten schafft eine angenehme Atmosphäre, die jede freie Minute in vollen Zügen genießen lässt. Das Haus kann ohne weitere Renovierung bezogen werden.

## **Ausstattung**

geräumige und großflächige Aufteilung:

Erdgeschoss ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Obergeschoss ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Dachgeschoss ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche

- großer Garten
- helle Räume
- Obergeschoss ohne Dachschrägen
- Dachgeschoss mit Ausbaupotential
- Teilkeller
- neue Gas-Heizung im Jahre 2011
- Doppelgarage mit elektrischer Bedienung
- Partyraum mit Fußbodenheizung und separatem Gäste-WC

## **Sonstiges**

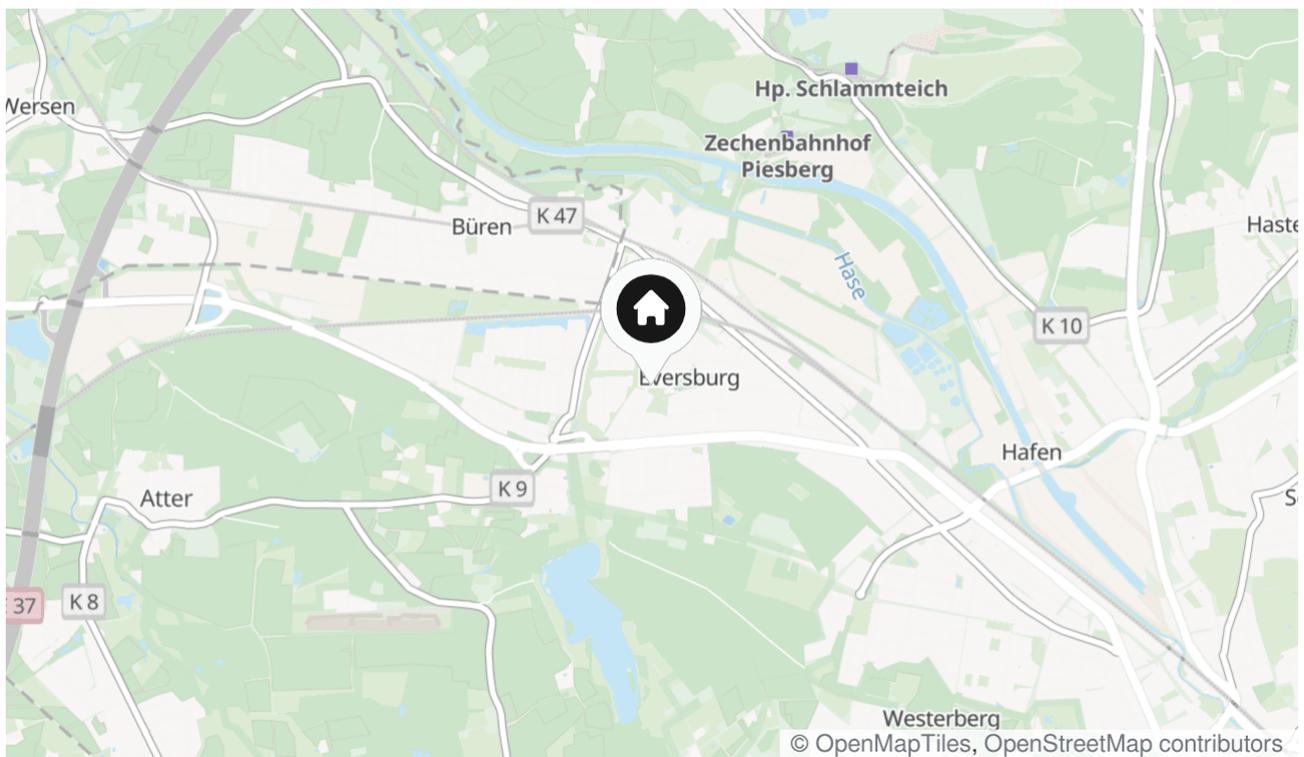
Dieses Angebot ist freibleibend und basiert auf Informationen, welche die Eigentümer erteilt haben; eine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Die gezeigten Pläne können von dem aktuellen Bestand abweichen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

In Kooperation mit Sebastian Waerder Immobilien Osnabrück

## Lage & Umgebung

49090 Osnabrück

Der Stadtteil Eversburg in Osnabrück ist durch seine verkehrsgünstige Lage sehr gut erreichbar. Das Zentrum von Osnabrück ist mit dem Auto und den beiden Buslinien in wenigen Minuten gut erreichbar. In unmittelbarer Nähe des Objektes finden sich Grünflächen mit viel Wald, das Naherholungsgebiet Rubbenbruchsee, das Heger Holz und viele Rad- und Wanderwege. Die Grundschule, die Orientierungsstufe und zwei Kindergärten sind in direkter Nachbarschaft. Zahlreiche Supermärkte, ein Baumarkt und viele Restaurants in Eversburg bieten viele Möglichkeiten für den Alltag. Die Autobahnauffahrt zur A1 ist über einen naheliegenden Zubringer in wenigen Minuten zu erreichen und bietet damit eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.



## Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Gültig bis

**14.04.2034**

Endenergiebedarf

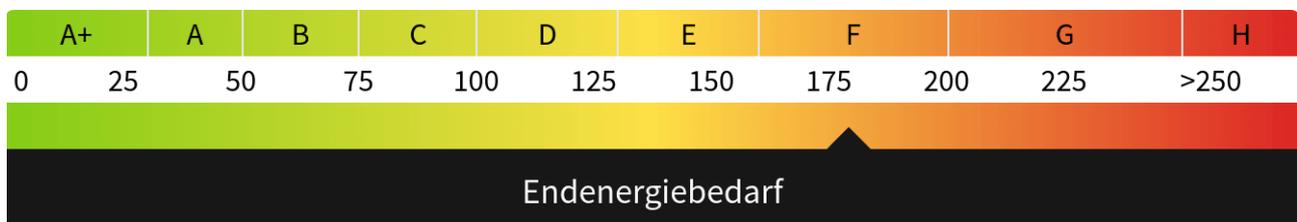
**176,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Energieeffizienzklasse

**F**

Baujahr

**1906**





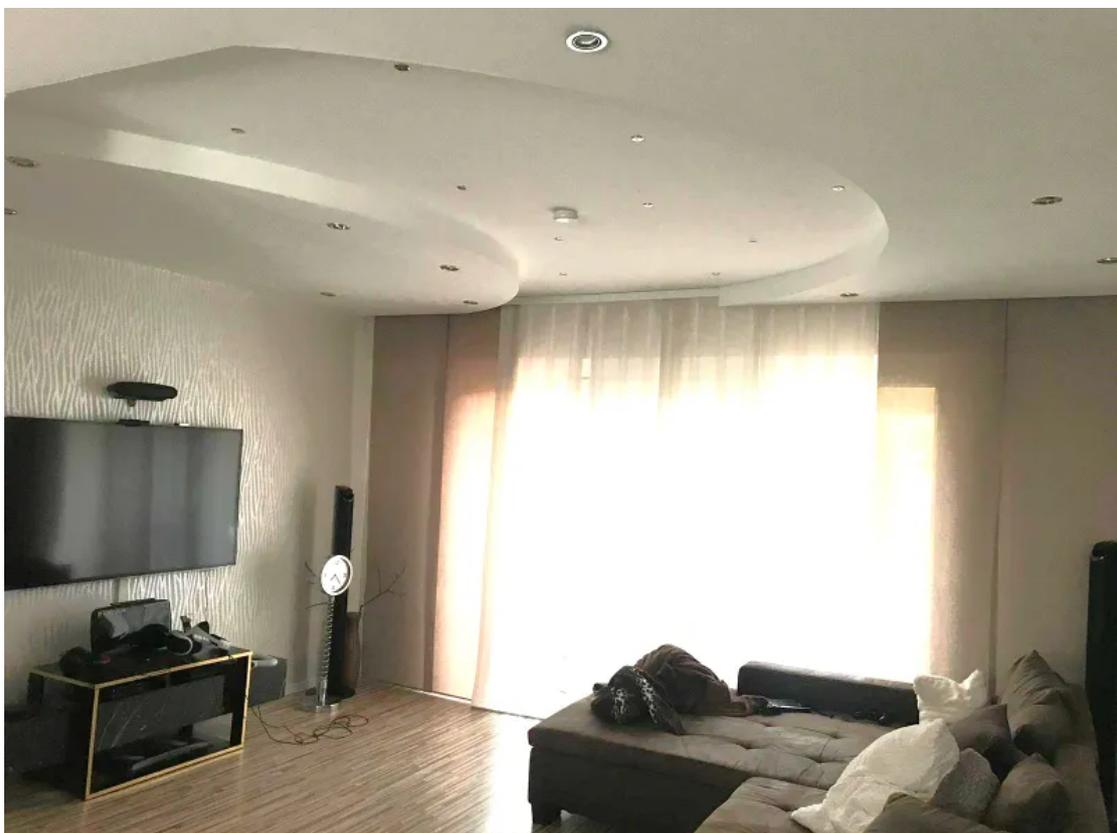
Hauptansicht



Küche



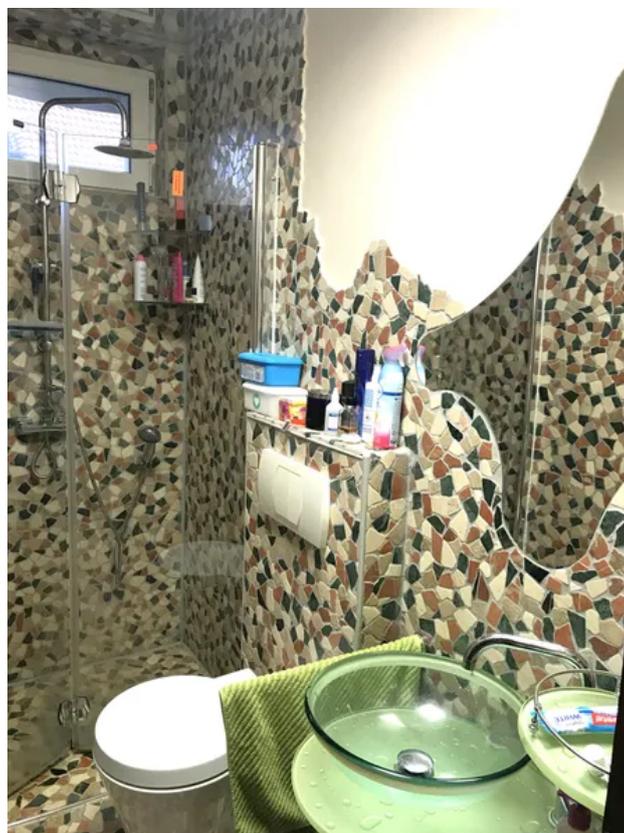
Küche



Wohnzimmer



Kinder



Gäste-WC



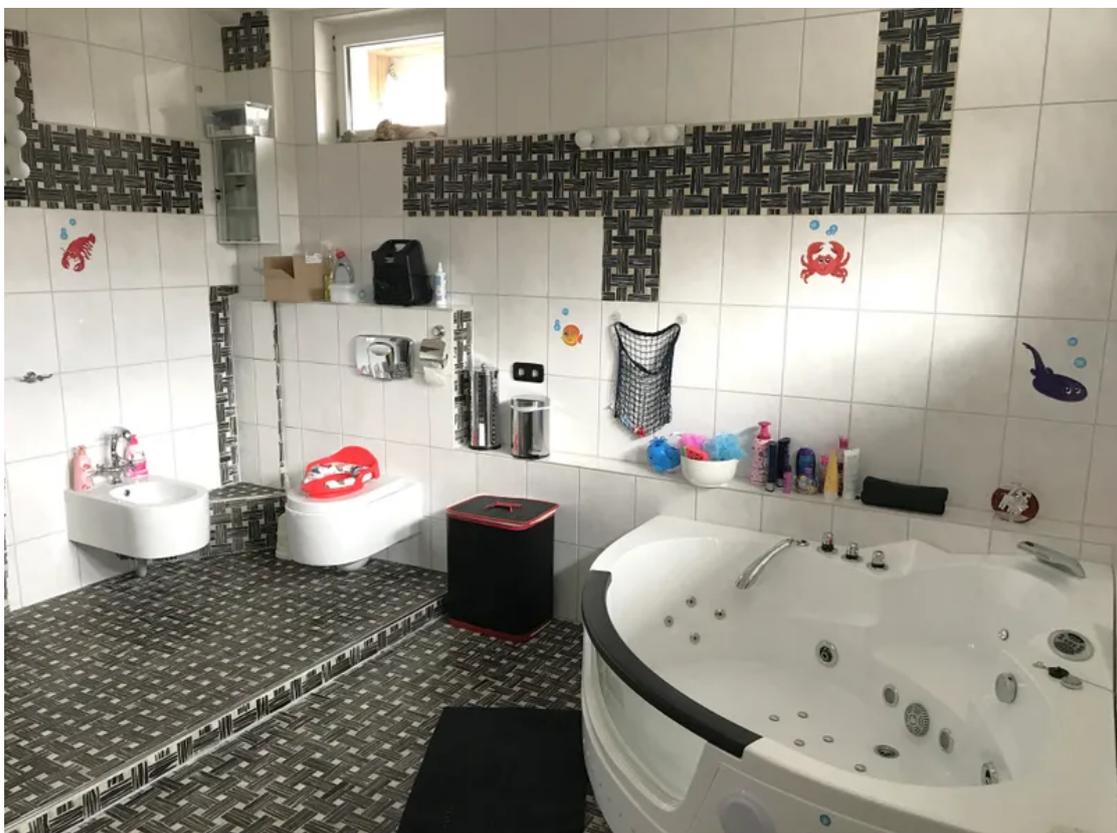
Flur



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Bad



Bad



Garten



Gartenansicht



Hauptansicht

## Kontakt

### **Axel Hoffmann Immobilien**

Eversburger Straße

49090 Osnabrück

Telefon: +49 541 44022288

E-Mail: [axel.hoffmann@hoffmann-immobilien-os.de](mailto:axel.hoffmann@hoffmann-immobilien-os.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Axel Hoffmann

### **Impressum**

[www.hoffmann-immobilien-os.de/impressum/](http://www.hoffmann-immobilien-os.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.hoffmann-immobilien-os.de](http://www.hoffmann-immobilien-os.de)

