

Exposé

Einfamilienhaus in Westerkappeln

Neuwertiges Niedrigenergiehaus auf 1600m² in Südhanglage mit Panoramablick.



Objekt-Nr. OM-260901

Einfamilienhaus

Verkauf: **685.000 €**

49492 Westerkappeln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2011 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.613,00 m ² | Zustand | Neuwertig |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 6,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 173,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 39,00 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Stärken im Überblick:

- Niedrigenergiehaus (Energieklasse A, Dreifachverglasung, Fußbodenheizung)
- Großes 1600m² Grundstück in Südhanglage, auf dem 2 weitere Häuser gebaut werden können
- Barrierefreies Wohnen auf einer Ebene (Erdgeschoss). Zwei weitere Zimmer und ein zweites Bad im Obergeschoss.
- Große Garage mit Werkstatt (39,4m²)
- Drei große Schlafzimmer (19,4m², 17,2m² und 14,4m²)
- Zwei Badezimmer (Erdgeschoss und Dachgeschoss)
- Büroraum mit Glasfaseranschluss
- Hochwertige Ausstattung, moderne Küche, Fliesen in Holzoptik
- Erneuerbare Energien (Solarspeicher, PV-Anlage)
- Eingemauerter Kamin
- Wunderschöner Garten, pflegeleicht, Terrasse mit Blick ins Tecklenburger Land
- Sofort bezugsfertig
- Keine Maklergebühr

Das neuwertige Niedrigenergiehaus zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus. Das Haus hat sechs Zimmern, zwei Badezimmern, ein Gäste-WC und Garage mit Werkstatt. Die Immobilie ist ausgestattet mit Fußbodenheizung und Fliesen in Holzoptik.

Das Haus bietet die Möglichkeit auf einer Ebene zu leben (altersgerecht). Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer mit direkter Verbindung zum Badezimmer. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer und das zweite Badezimmer, sowie ein Abstellraum.

Auf das 1600m² große Grundstück dürfen 2 weitere Häuser gebaut werden.

Keine Maklergebühr.

Die voll ausgestattete Küche wird durch Schiebetüren vom Wohnzimmer getrennt. Im Wohnzimmer befinden sich bodentiefe Fenster und ein eingemauerter Kamin. Vom Wohnzimmer aus gibt es eine direkte Verbindung zum Arbeitszimmer. Von der Küche gibt es einen direkten Zugang zur Terrasse mit Blick ins Tecklenburger Land. Es gibt einen Glasfaseranschluss und überall LAN-Steckdosen.

Die Garage ist mit einem Sektionaltor (fernbedienbar) ausgestattet und enthält dazu eine Werkstatt mit Toilette und Starkstromanschluss. Von der Garage kommt man direkt ins Haus. Vor der Garage gibt es einen Außen-Stellplatz.

ENERGIE:

Das Haus (Baujahr 2011) ist ein Niedrigenergiehaus (Energieklasse A, Energieausweis liegt vor) mit sehr gut isolierten Wänden (45cm), 3-Fach Verglasung und Fußbodenheizung. Es ist ausgestattet mit einer sparsamen und umweltfreundlichen Ecosolar Heizung (Brötje BSK15): ein Gerät, das durch eine Kombination von einem Brennwertkessel und einem Solarspeicher regenerative Energieträger nutzt. Dazu ist ein Holzkaminofen eingebaut, der dem neuesten EN13229 Standard entspricht mit Zuluft von außen. Auf dem Dach befindet sich ein PV-Anlage (690Wp, erweiterbar).

Mit diesem Gesamtkonzept konnte in den letzten Jahren ein sehr niedriger Verbrauch erreicht werden:

- Gasverbrauch 2023: 436 m³

- Stromverbrauch 2023: 885 kWh

Ausstattung

Südhang mit Panoramablick in Richtung Tecklenburg

Leben auf einer Ebene (altersgerecht)

Sechs lichtdurchflutete Räume

Voll ausgestattete Küche (Dampf-garer, Ofen, Geschirrspüler, Gasherd, etc)

Zwei Badezimmer

Gäste WC

Garage und Werkstatt mit Starkstromanschluss und Sektionaltor mit Fernbedienung

1600m² Grundstück (drei Flurstücke)

Energieeffizienzklasse A

Hochwertige Fliesen in Holzoptik mit Fußbodenheizung

Eingemauerter Holz-Kamin (EN 13229: CO₂ max:1,25 g/m³, Feinstaub max:0,04 g/m³)

Warmwasser Solaranlage

Glasfaseranschluss im Haus

PV-Anlage

3-Fach Verglasung

Bodentiefe Sprossenfenster

Elektrische Rollläden

LED-Deckenstrahler

Verputzte Innenwände

Überdachter Hauseingang

Überwachungskameras mit App-Steuerung

Gepflegter abwechslungsreicher Garten mit zwei Terrassen Gartenhütte und Geräteraum

Frostsichere Außenwasser Zapfstelle

Außenbeleuchtung am gesamten Haus

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Grundrisse können auf Anfrage zugesandt werden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer Außenlage von Westerkappeln mit rundum Natur.

Nur 16 km von der Osnabrücker Innenstadt entfernt.

Buslinien nach Ibbenbüren und Osnabrück sind fußläufig zu erreichen. Kindergarten und Grundschule sind fußläufig zu erreichen.

Die Immobilie liegt an einer wenig befahrenen Sackgasse.

GARTEN:

Zu dem Haus gehört ein großer Garten mit Südwest-Ausrichtung. Die Hanglage bietet einen wunderbaren Blick in das Tecklenburger Land. Es gibt zwei Terrassen, einmal Südost-Ausrichtung und einmal Südwest-Ausrichtung. Der Garten ist sehr abwechslungsreich eingerichtet mit Sitzecken, einer Grillhütte und einem Gartenhaus. Die Bepflanzung besteht einerseits aus heimischen Pflanzen und andererseits aus mediterraner Bepflanzung auf dem Südhang. Zur Bewässerung der Hecke ist rundum ein Tropfschlauch gelegt und weiterhin gibt es zwei Regenwassertanks (600 Liter) und einen frostsicheren Außenhahn. Es gibt überall Außenbeleuchtung und Steckdosen.

Sehr interessant ist, dass das 1600m² große rechteckige Grundstück aus drei Flurstücken mit Baugenehmigung besteht, es dürfen also 2 weitere Häuser auf dem Grundstück gebaut werden, falls man das möchte.

Marktpreiseinschätzung liegt vor.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 35,15 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A |



Exposé - Galerie



Ansicht vorne

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Büro

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 Unten



Schlafzimmer 2 Oben

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 Oben



Badezimmer Unten

Exposé - Galerie



Flur Unten



Flur Oben

Exposé - Galerie



Badezimmer Oben



Gäste WC

Exposé - Galerie



Garage



Werkstatt

Exposé - Galerie



Südansicht 2

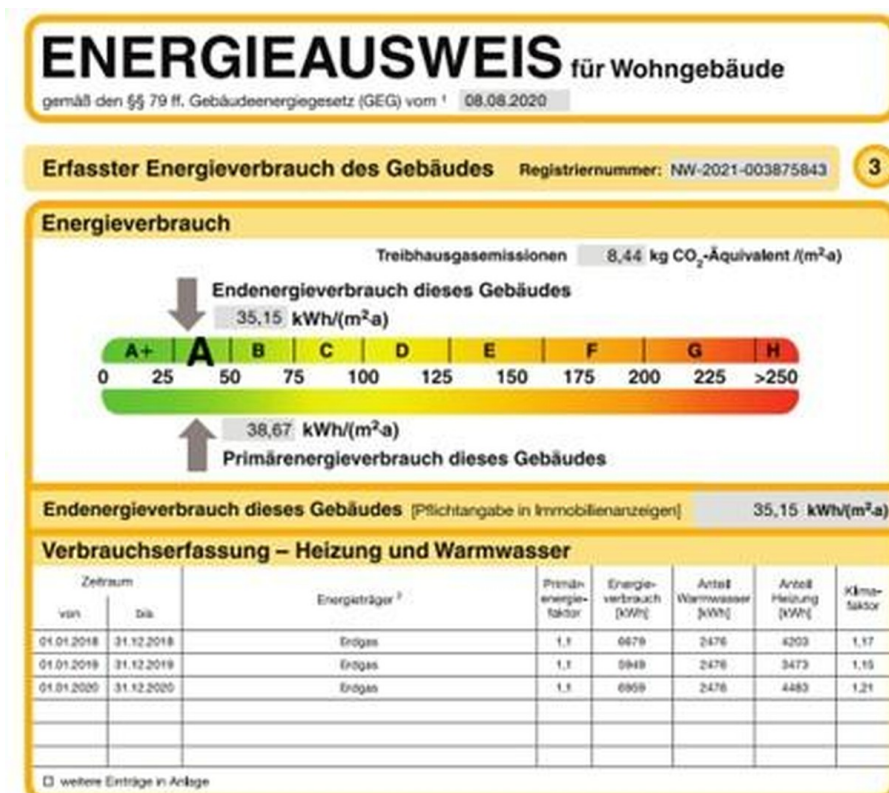


Abend

Exposé - Galerie



Lavendelgarten



Energieausweis

Exposé - Galerie



Gartenbank



Hütte

Exposé - Galerie



Gartentreppe



Südansicht

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Holzlagerung Nordseite

Exposé - Galerie



Terrasse