

Exposé

Zweifamilienhaus in Osnabrück

Wohnhaus mit freiem Blick auf den Harderberg



Objekt-Nr. **OM-311124**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:
Ralf Willems

49082 Osnabrück
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	611,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	160,18 m ²	Carports	1
Nutzfläche	217,40 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vollunterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem aber gedämmten Dachboden. Durch die Lage am Hang gibt es vom Kellergeschoss her zweifachen ebenerdigen Zugang zu den Kellerräumen und in den Garten.

Der geräumige Dachboden ist wie beschrieben gedämmt und kann bei Bedarf ausgebaut werden - bietet somit Potential zur Vergrößerung.

Ausstattung

Das Haus ist in massiver Mauerwerksweise gebaut mit zusätzlichem Wärmeverbundsystem (60 mm).

Vor ca. einem Jahr gab es im EG eine Lackage an einem Wasserrohr. Somit gelangte auch Wasser in den Keller. Der Schaden wurde fachmännisch instand gesetzt. Belege der Fachfirma sind vorhanden.

Der Keller und das Erdgeschoss befinden sich daher sozusagen im Rohbauzustand, damit sich der/die neuen Eigentümer verwirklichen können ohne erst Türen, Tapeten und Bodenbeläge zu entfernen.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

Lage

Am Stadtrand von Osnabrück gelegen im Stadtteil Nahne. Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten direkt vor Ort.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenso direkt vor Ort und bringen einen in wenigen Minuten in das Zentrum Osnabrücks.

Gute Autobahnanbindung an die A1 Hannover/Amsterdam und A30 und 33.

Das Haus steht in einer Siedlung mit gewachsener freundlicher Nachbarschaft. Der Blick auf den nahegelegenen Harderberg ist unverbaubar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	305,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Blick OG über Garten zum Harde

Exposé - Galerie



Hausansicht 2 (Vorderansicht)

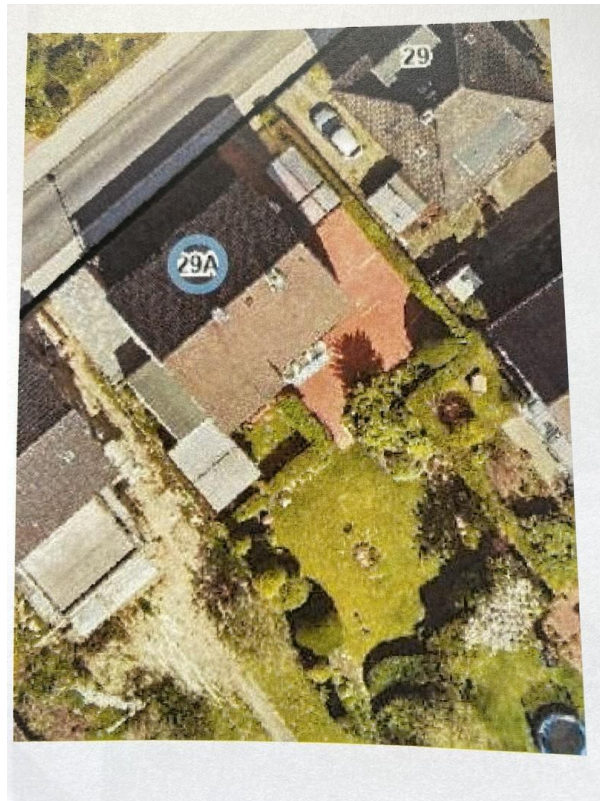


Hausansicht 3

Exposé - Galerie



Einfahrt mit Carport



Luftbild

Exposé - Galerie



Garten



Überdachter Freisitz Garten

Exposé - Galerie



OG Balkon



OG Kinderzimmer



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Bad Bild 1



OG Bad Bild 2

Exposé - Galerie



OG Eßbereich



OG Küche + Eßbereich

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer Bild 2



OG Toilette



OG Küche

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer 1



Treppe EG zum OG



EG Bad

Exposé - Galerie



EG Toilette



EG Eßzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Kinderzimmer

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Keller Flur



Keller Heizungsraum

Exposé - Galerie



Keller Waschküche mit Gartenzug



Keller Raum 1 mit Gartenzugang



Keller Raum 2

Exposé - Galerie



Keller Raum 3



Dachboden 1



Dachboden 2

Exposé - Galerie

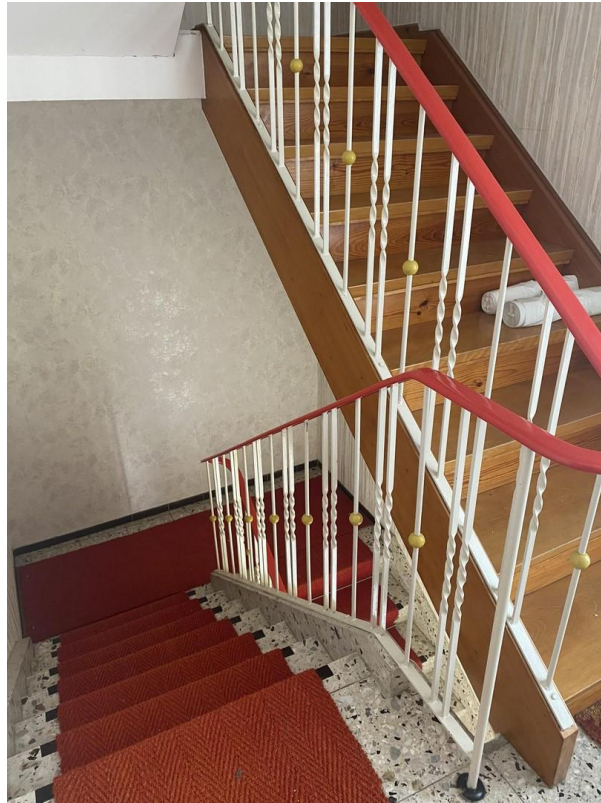


Dachboden 3

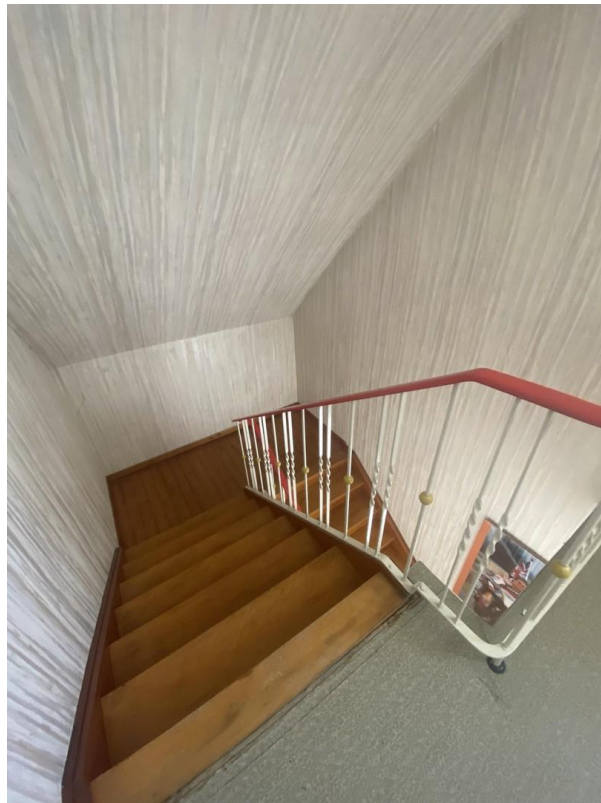


Dachboden 4

Exposé - Galerie



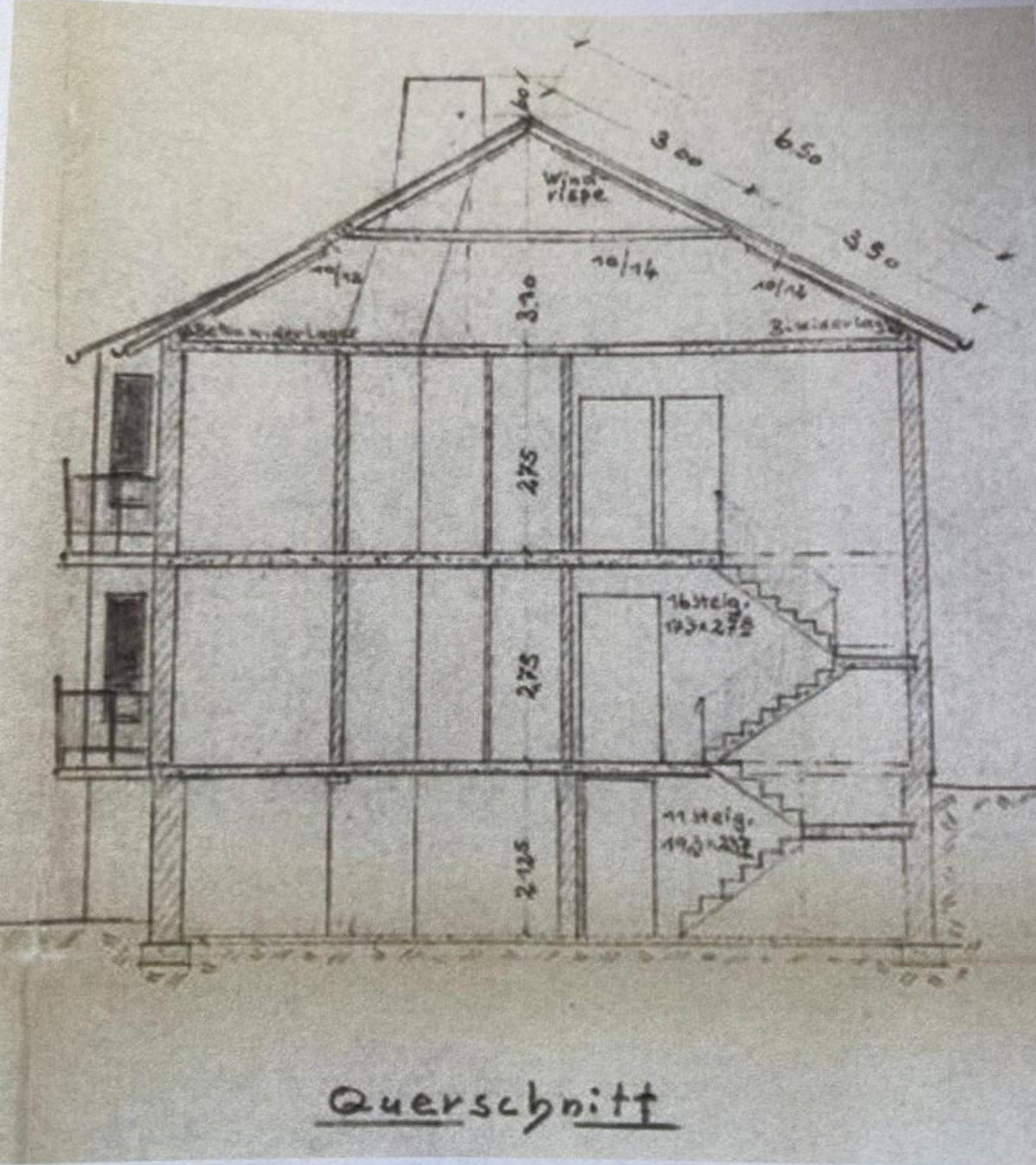
Treppe OG zum Dachboden



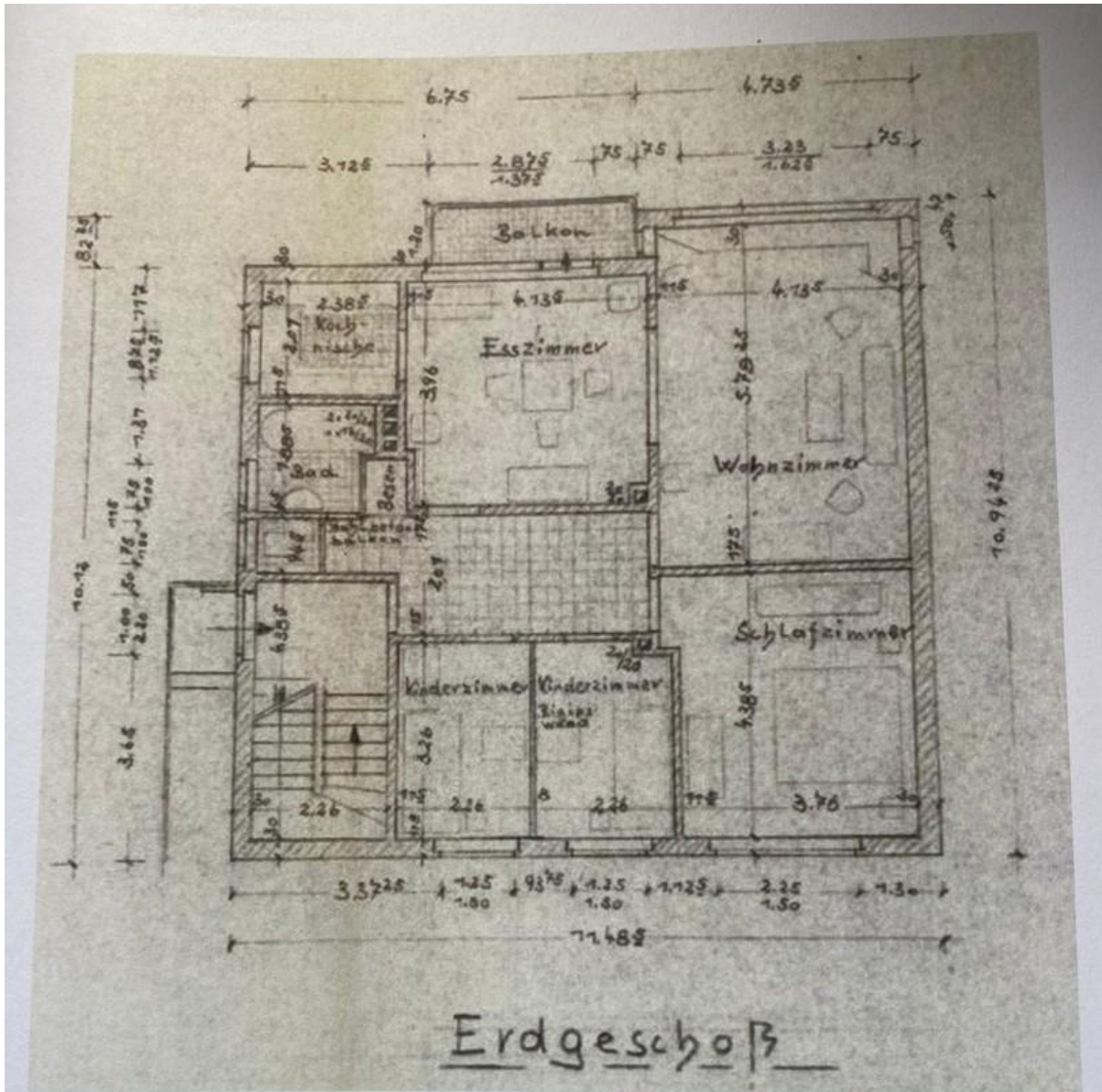
Treppe OG zum Dachboden

Exposé - Grundrisse

Schnitt

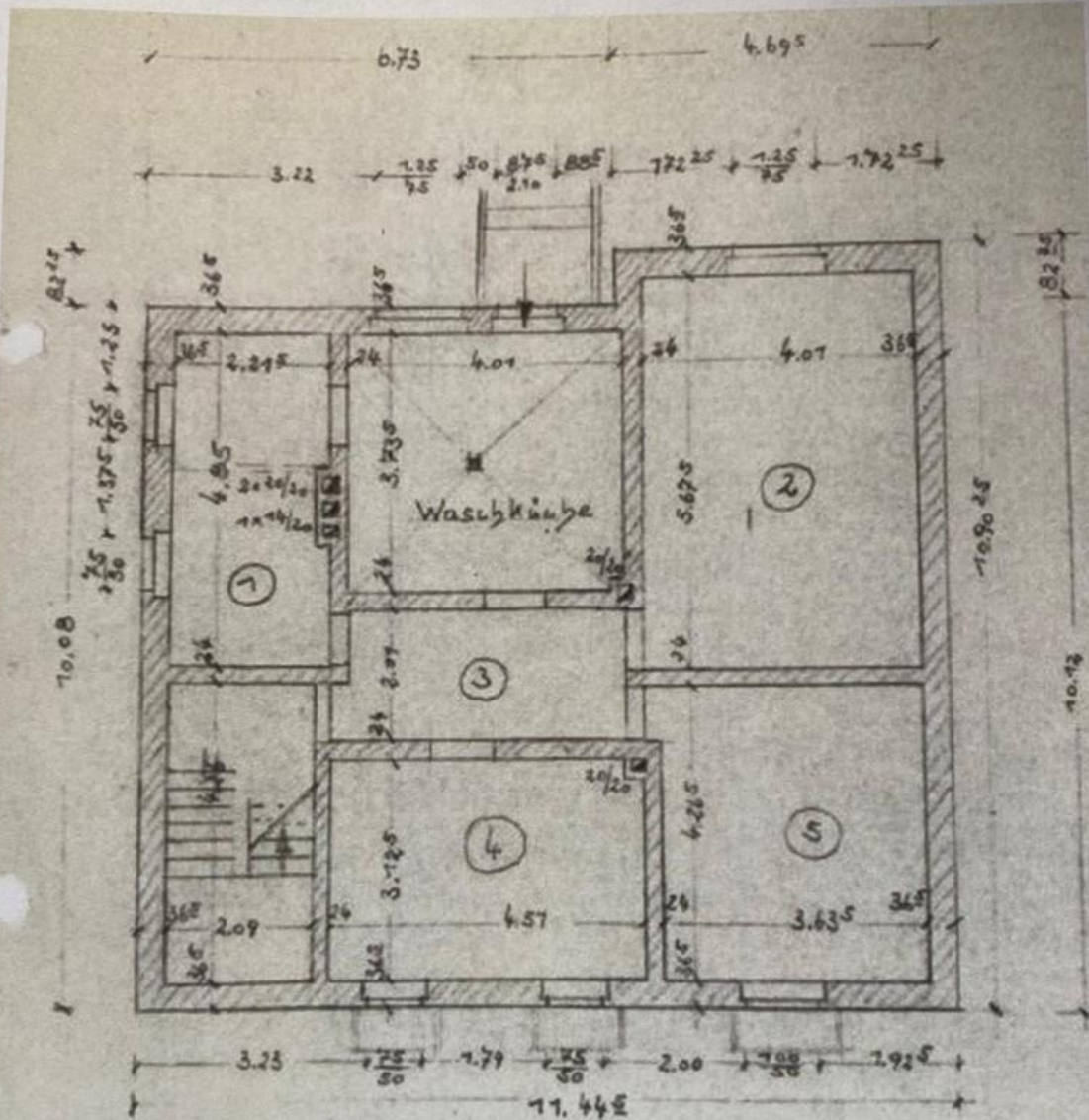


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



Kellergeschoß

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Seite 1
2. Energieausweis Seite 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 12.09.2034

Registriernummer: NI-2024-005318839

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Paradiesweg 29a 49082 Osnabrück		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1962		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1987		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	217,4 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen** – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Christian Fabricius
Energieberater HWK
Hauptstraße 37
49586 Merzen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 13.09.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

