

# Exposé

## Einfamilienhaus in Osnabrück

### Katharinenviertel: EFH Neubau in bester Lage zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-311423

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1 €**

Uhlandstraße 28A  
49078 Osnabrück  
Niedersachsen  
Deutschland

Grundstücksfläche	1,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der beliebtesten Lagen von Osnabrück, dem Katharinenviertel, entsteht ein innovatives Wohnhaus für eine Familie oder ein Paar, das auf der Suche nach einer außergewöhnlichen Immobilie in 1a Lage ist. Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt.

Unter dem Titel "Mini-Baulücke clever genutzt" hat die Neue Osnabrücker Zeitung (NOZ) im Juli 2024 einen Artikel über das einzigartige Bauprojekt veröffentlicht (siehe Bilder).

Das Grundstück befindet sich im straßenseitigen Bereich zwischen einem Bestandsgebäude und einem Neubau, welcher aktuell errichtet wird. Auch wenn das Grundstück relativ schmal ist, wurde jeder Raum so geplant, dass sich im täglichen Leben durch die besondere Gebäudeform keine Einschränkungen ergeben. Im Gegenteil, architektonische Highlights, wie die über 5 Meter hohe Glasschiebetür und die Galerie im 1.OG erweitern die Wohnräume und lassen Innenräume und Gartenbereich fast nahtlos ineinander übergehen. Die große imposante Fensterfront öffnet sowohl den Wohnbereich im Erdgeschoss als auch den darüberliegenden Essbereich zum Garten hin.

Der Platz im Erdgeschoss wurde als Wohnbereich optimiert. Küche, Esszimmer und ein kleines Büro befinden sich im 1. OG.

Drei Schlafzimmer und das Badezimmer finden Sie in den Etagen darüber. Entscheiden Sie aber selbst, ob in der obersten Etage zwei Kinderzimmer verwirklicht werden, oder ob ein loftartiger Raum entsteht, vielleicht sogar mit zusätzlicher Lichtkuppel im Dach oder Dachterrasse. In jedem Fall erlauben die bodentiefer Fenster einen einmaligen Ausblick über das Katharinenviertel und in den eigenen Garten.

Auch an ein Gäste-WC wurde gedacht und bei Bedarf kann eine zweite Dusche oder eine Badewanne eingeplant werden.

Der Keller bietet ausreichend Platz für Haustechnik und Abstellflächen.

Lassen Sie sich von dem in dieser Anzeige enthaltenen Grundriss überzeugen. Sollten Sie Änderungswünsche haben, können diese je nach konkreter Änderung ohne oder mit Anpassung der vorliegenden Baugenehmigung erfolgen. Das ebenfalls im Katharinenviertel beheimatete Architekturbüro planen + bauen bzw. Zech Architekten hat die bisherigen Planungen geleitet und unterstützt Sie gerne bei der Integration Ihrer Wünsche und auch bei der Errichtung des Gebäudes.

Genießen Sie sonnige Nachmittage und Feierabende auf Ihrer Terrasse und in dem kleinen Garten mit idealer Süd-West Ausrichtung.

Erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Haus im schönen Katharinenviertel!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Es bestehen folgende Optionen für den Erwerb:

Option 1:

Ab sofort steht das bereits vermessene Grundstück mit vorliegender Baugenehmigung zum Verkauf.

Option 2:

Alternativ kann das Grundstück zusammen mit dem errichteten Neubaugebäude zu einem späteren Zeitpunkt erworben werden. Gerne nehmen wir Sie schon jetzt in die Interessentenliste auf.

Weitere Informationen zu Kosten und Preisen erhalten Sie auf Anfrage.

Sie suchen ein Mietshaus in bester Lage? Auch diesbezüglich haben wir Ideen. Sprechen Sie uns einfach an.

## **Lage**

Das Grundstück befindet sich im Herzen des Katharinenviertels — einem sehr zentral aber dennoch ruhig und grün gelegenen Viertel der Stadt Osnabrück.

Es sind nur 10 Minuten Fußweg bis zur Innenstadt/Altstadt, oder noch schneller via der durch das Katharinenviertel führenden Fahrradstraße.

Schulen, Kitas, Spielplätze, ein Park und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bringen Sie direkt in die Innenstadt.

Auch die nächste A30 Autobahnauffahrt ist schnell zu erreichen.

Schnelladestationen für Elektroautos sind nur wenige Meter entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



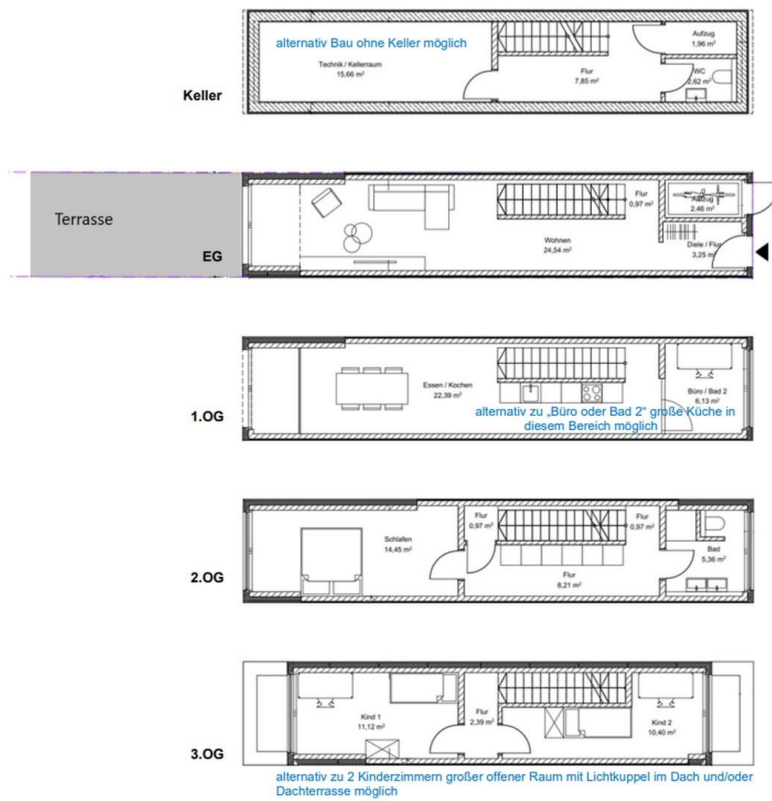
NOZ Artikel zum Einfamilienh.



Gartenans. Umgeb. Visualisier.



# Exposé - Galerie



Grundriss



Straßenansicht Visualisierung

# Exposé - Galerie



Galerie, Glasschiebetür, Garten