

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hagen am Teutoburger Wald

**Hagen a.T.W.: Schönes Einfamilienhaus in guter Lage zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-312741

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **299.900 €**

49170 Hagen am Teutoburger Wald  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1958	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	526,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gut gelegene Einfamilienhaus im Zentrum von Natrup Hagen steht ab sofort zum Verkauf.

Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 526m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück und hat eine eigene Zufahrt zur öffentlichen Straße. Eine Glasfaserleitung für sehr schnelles Internet, streamen etc. wurde vor kurzem ins Haus gelegt.

In den Jahren 2023 und 2024 wurden ca. 130.000€ in das Gebäude investiert (Belege verfügbar), u.a. für folgende Maßnahmen

- Einbau neuer Fenster im EG und DG (teilweise)
- Verlegung neuer Leitungen von der Straße ins Haus (Glasfaser, Strom, Telekom, Frischwasser)
- Erneuerung Zählerschrank und teilweise Erneuerung der Stromleitungen, Schalter und Steckdosen im Haus
- Erneuerung der Frischwasserleitungen im Haus (teilweise)
- Sanierung Badezimmer im EG
- Renovierung Badezimmer im OG
- Malerarbeiten in allen Wohnräumen
- Erneuerung des Bodenbelags im gesamten EG und teilweise im DG
- Installation neuer Heizkörper (teilweise)
- Installation neuer Innentüren (teilweise)
- Grundrissoptimierung mittels Trockenbauwände
- Erneuerung, Reparatur und Reinigung von Dach, Dachrinnen und Fallrohr nach Abriss des Anbaus (teilweise)
- Außenwand neu verputzt und gestrichen (teilweise)
- Abdichtungsarbeiten (teilweise)
- Installation von neuem Vordach, Briefkasten, Hausnummer und Außenlampe
- Rollrasen verlegt und Gartenzaun errichtet (teilweise)

Auf Grund einer relativ hohen Decke wohnt es sich auch im Dachgeschoss angenehm.

Die Wohnfläche beläuft sich im aktuellen Zustand auf ca. 116m<sup>2</sup> und würde sich bei Bau des bereits genehmigten Wintergartens mit ca. 20m<sup>2</sup> auf eine Wohnfläche von insgesamt ca. 136m<sup>2</sup> vergrößern. Zusätzlich bietet der Spitzboden ausreichend Stauraum. Ein separat angebauter Raum eignet sich z.B. als Fahrradgarage.

Im Garten befindet sich ein schöner Brunnen und ein Gärtner hat neuen Rollrasen im Außenbereich verlegt. Je nachdem ob Sie den zuvor erwähnten Wintergarten errichten möchten, können Sie frei über die Lage und Größe Ihrer zukünftigen Terrasse entscheiden. Bodentiefe Fenster wurden bereits installiert.

Zur Erhöhung der Privatsphäre wurden in 2024 Gartenzäune auf dem zum Verkauf stehenden Grundstück und auch auf einem Nachbargrundstück errichtet.

Es befinden sich 3 PKW Stellplätzen auf dem Grundstück.

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Duschbad, Gäste-WC

# Sonstiges

Verkauf von privat ohne Maklerprovision - Sie sparen ca. 10.000€!

Bei Interesse kann zusätzlich das benachbarte Baugrundstück (ca.509m<sup>2</sup>) erworben werden.

Grundriss nicht maßstabgetreu.

# Lage

Es besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung, mit dem Zug Richtung Osnabrück (und Münster). Der Bahnhof ist in nur 7 Gehminuten zu erreichen.

Neben Osnabrück sind die umliegenden Orte, wie Hagen Zentrum, Hasbergen oder Lengerich mit dem Auto schnell erreichbar. Aber auch mit dem Bus, die Haltestelle befindet sich ganz in der Nähe.

Die Autobahn Auffahrt zur A1 ist ca. 11 Minuten entfernt und die Anbindung an die A30 am Lotter Kreuz ist somit ebenfalls schnell zu erreichen.

Für den täglichen Bedarf gibt es in nächster Umgebung einen Combi-Markt mit Bäcker. Auch eine Schule, Restaurants und Spielplätze sind fußläufig zu erreichen.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht Garten

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer Ansicht 1



Wohn- und Esszimmer Ansicht 2

# Exposé - Galerie

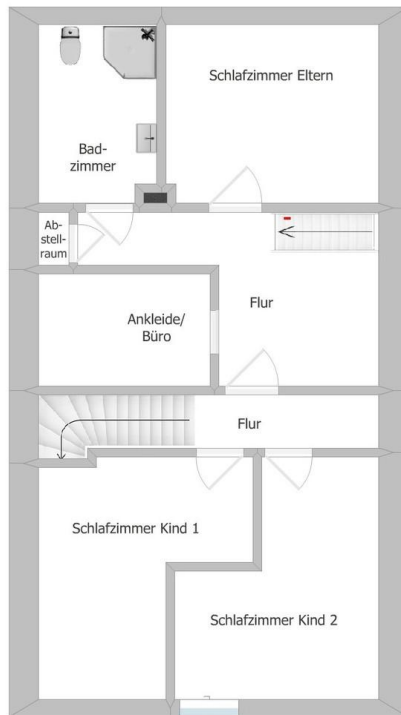


Küche

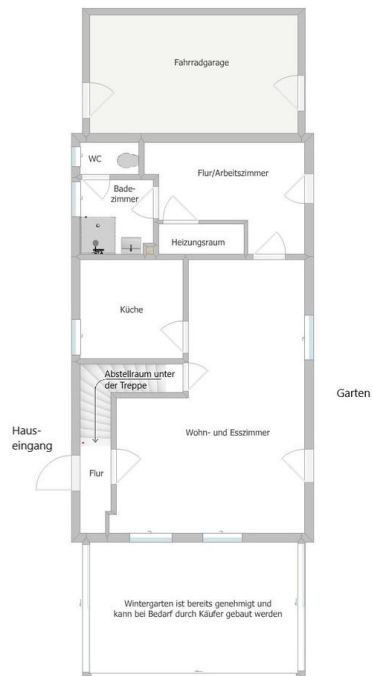


mögliches Küchendesign

# Exposé - Galerie



OG



Garten

EG

# Exposé - Galerie



Flur/Arbeitszimmer



Schlafzimmer Eltern



# Exposé - Galerie



Ankleide/Büro



Schlafzimmer Kind 1 Ansicht 1



Schlafzimmer Kind 1 Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Kind 2 Ansicht 1



Schlafzimmer Kind 2 Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Flur mit Treppe zum Spitzboden



EG WC



OG Badezimmer

# Exposé - Galerie



Treppe



neue Haustechnik



Brunnen im Garten

# Exposé - Galerie



Hausansicht von Zufahrt