

Georgsmarienhütte – Oesede

# Einfamilienhaus in ruhiger und idyllischer Lage

Objektnummer: 24183016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198,12 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 908 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24183016 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24183016 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

## Auf einen Blick

Objektnummer	24183016
Wohnfläche	ca. 198,12 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	680.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 49 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 24183016 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

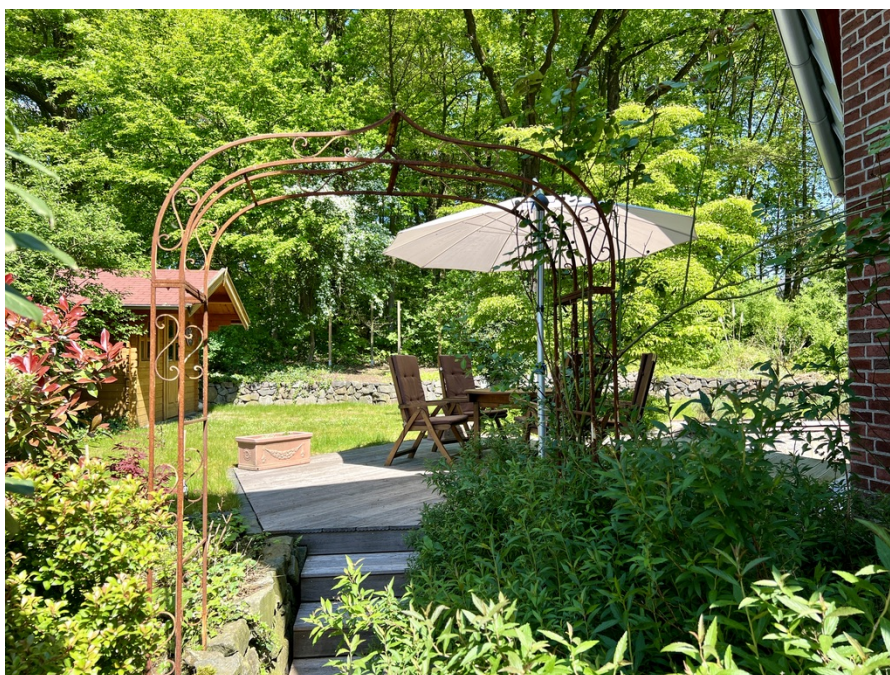
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.10.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996



Objektnummer: 24183016 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

## Die Immobilie





Objektnummer: 24183016 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24183016 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

## Die Immobilie





Objektnummer: 24183016 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

## Die Immobilie





Objektnummer: 24183016 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

# Die Immobilie

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19. Oktober 2023

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**      Registrierungsnummer: NI-2024-005127334      **3**

---

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen    26,9    kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup> a)

↓      Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

112,0    kWh/m<sup>2</sup> a

↑      Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

125,2    kWh/m<sup>2</sup> a

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)**    112,0 kWh/(m<sup>2</sup> a)

---

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	von	bis	Energiekopf <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-Sektor
	01.01.2020	31.12.2023	Erlagen LL	1,10	106408	21804	84604	1,17

weitere Einträge in Anlage

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

Die modernsten erhaltenen Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Bei an Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 10 bis 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Heizheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudeoberfläche (A<sub>ext</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer sind als die Verbrauchswerte des Gebäudes. Die beschriftete Energieverbrauch eines Gebäudes kann insbesondere wegen des Winterengpasses und der anderen Nutzerverhältnisse nicht an gleicher Stelle (Energieverbrauch) an.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> je nach Gebäudetyp und Gebäudespezifika: Kesselraum- oder Kälteanlagen in kWh  
 EPF: Energieeffizienz, EPW: Energieeffizienzklasse  
 registrierter Anbieter: V. von Poll Immobilien AG

Objektnummer: 24183016 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

## Ein erster Eindruck

Das Einfamilienhaus, Baujahr 1995, mit einer Wohnfläche von ca. 198,12 m<sup>2</sup>, steht auf einem ca. 908 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Gegend. Das Haus wurde 2016 modernisiert und verfügt über einen neuen Dachstuhl, Gauben im Obergeschoss, sowie 3-fach verglaste Fenster. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem offenen und lichtdurchfluteten Wohn- / Esszimmer, welches mit einem Echtholz Boden und einem Kamin ausgestattet ist. Die separate Küche bietet Platz für gemeinsame Kochabende. Zusätzlich zu den drei Terrassen laden zwei Büros und ein Gäste-WC zum Verweilen ein. Eine Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärme im gesamten Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer und 2 Bäder, eines davon im Umbau. Der Keller bietet Stauraum und einen Starkstromanschluss für etwaige Werkstattnutzung. Eine PV-Anlage mit 5,6 kW pik sorgt für die Eigenstromversorgung und kann Überschussenergie speichern oder ins Netz einspeisen. Der Keller bietet viel Staufläche und verfügt über einen Starkstromanschluss, ideal für eine Werkstatt oder die eigene Wellnessoase mit Sauna. Zusätzlich verfügt das Haus über LAN-Anschlüsse in jedem Zimmer, eine Zisterne zur Regenwassernutzung und eine großzügige Garage mit Abstellraum, die trockenen Fußes über einen überdachten Bereich zugänglich ist. Die Immobilie bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und präsentiert sich als vielseitiges und funktional gestaltetes Zuhause. Die ruhige Lage, die großzügige Raumaufteilung und die moderne Ausstattung machen dieses Einfamilienhaus zu einem attraktiven Angebot für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität und Komfort legen.



Objektnummer: 24183016 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

## Alles zum Standort

Von Georgsmarienhütte aus sind Nah- und Fernziele schnell und problemlos zu erreichen. Nach Osnabrück gelangen Sie im Minutentakt mit dem Bus oder stündlich mit der NordWestBahn. Als Knotenpunkt für den Linienbusverkehr des südlichen Landkreises Osnabrück ist Georgsmarienhütte außerdem auch mit den umliegenden Gemeinden vernetzt. Der Schnittpunkt der Autobahnen A30, A33 und A1 sowie die Bundesstraßen B51 und B68 sorgen für eine gute überregionale Erreichbarkeit. Vom ca. 40 Kilometer entfernten Flughafen Münster-Osnabrück können Sie in Ihren Urlaub oder Ihre Geschäftsreise starten. Die Stadt und ihre ca. 32.500 Einwohner profitieren von der wirtschaftsgeographisch günstigen Lage im städtischen Verdichtungsraum Osnabrück. Lückenlose Einkaufsmöglichkeiten mit kurzen Wegen und kostenlosen Parkplätzen und umfassende Bildungsangebote von sämtlichen Schulformen tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Objektnummer: 24183016 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. Jetzt die richtige Immobilienfinanzierung finden - 0541/18 17 65 60 Sie brauchen eine gute und günstige Finanzierung? Der Effektivzins sollte möglichst niedrig sein, die Vertragsbedingungen sollten optimal zu Ihrer persönlichen Situation passen. Manche Banken gewähren Ihnen nach der Auszahlung des Baukredits mehrere tilgungsfreie Jahre, andere erlauben Monatsraten in variabler Höhe oder ermöglichen vorzeitige Tilgungszahlungen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu berechnen. Denken Sie daran: Wenn Sie eine Immobilie finanzieren wollen, sind Sie nicht auf das Angebot Ihrer Hausbank angewiesen. Sie möchten den Markt besser kennenlernen und von vorhandenem Branchenwissen und unseren Topkonditionen bei über 350 Banken profitieren? Dann nehmen Sie gleich Kontakt auf! VON POLL FINANCE / OSNABRÜCK - 0541/18 17 65 60 <https://www.vp-finance.de/ueber-uns.html>

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter



und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24183016 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Munsberg

---

Lotter Straße 22 Osnabrück  
E-Mail: [osnabrueck@von-poll.com](mailto:osnabrueck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)