

Wallenhorst - Hollage

Entspannen im eigenen Garten – gepflegtes Zuhause mit Terrasse und Erbpachtgrundstück

CODE DU BIEN: 26183036



PRIX D'ACHAT: 179.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127,02 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26183036 - 49134 Wallenhorst - Hollage

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26183036 - 49134 Wallenhorst - Hollage

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26183036
Surface habitable	ca. 127,02 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	179.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 137 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26183036 - 49134 Wallenhorst - Hollage

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.06.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	188.20 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 26183036 - 49134 Wallenhorst - Hollage

La propriété



CODE DU BIEN: 26183036 - 49134 Wallenhorst - Hollage

La propriété



CODE DU BIEN: 26183036 - 49134 Wallenhorst - Hollage

La propriété



CODE DU BIEN: 26183036 - 49134 Wallenhorst - Hollage

La propriété



CODE DU BIEN: 26183036 - 49134 Wallenhorst - Hollage

La propriété



CODE DU BIEN: 26183036 - 49134 Wallenhorst - Hollage

La propriété



CODE DU BIEN: 26183036 - 49134 Wallenhorst - Hollage

La propriété



CODE DU BIEN: 26183036 - 49134 Wallenhorst - Hollage

La propriété

EXPRESS-PASS 501277 <https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NI-2026-006460772 3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 42,00 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch 188,20 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch 207,0 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes ^[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 188,20 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

von	Zeitraum bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.10.2024	30.09.2025	Gas	1,1	28.604,0	3.429,0	25.175,0	1,16
01.10.2023	30.09.2024	Gas	1,1	23.379,0	3.429,0	19.949,0	1,27
01.10.2022	30.09.2023	Gas	1,1	29.858,0	3.429,0	26.429,0	1,21

Vergleichswerte Endenergie³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung 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 Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmegewinns und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerlaufschmelz- oder Kälteverluste in kWh
³ EP1: Erdenergiehaus, EP2: Mehrfamilienhaus

CODE DU BIEN: 26183036 - 49134 Wallenhorst - Hollage

Une première impression

Arbeiten, wo andere Urlaub machen – diese gepflegte Maisonette-Wohnung in Wallenhorst vereint komfortables Wohnen mit dem perfekten Umfeld für produktives Arbeiten von zu Hause.

Auf rund 127 m² Wohnfläche verteilt auf 4 Zimmer erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das Beruf und Privatleben harmonisch verbindet. Im Erdgeschoss lädt der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit gemauertem Kamin und großen Fensterflächen zum Entspannen nach dem Arbeitstag ein – die angenehme Wärme der Fußbodenheizung sorgt dabei für rundum behagliches Wohlfühlklima.

Das Obergeschoss bietet neben dem Schlafzimmer mit direktem Zugang zur überdachten Loggia ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als ruhiges, abgeschlossenes Homeoffice eignet – hell, gut geschnitten und mit dem nötigen Abstand vom Wohnbereich für konzentriertes Arbeiten.

Nach Feierabend erwartet Sie als absolutes Highlight der weitläufige Garten mit großzügiger, teilüberdachter Terrasse. Das liebevoll angelegte Grundstück auf Erbpacht bietet mit Obstbäumen, Gartenhaus und Gewächshaus vielfältige Möglichkeiten für Gartenfreunde und Selbstversorger. Ob entspannte Stunden im Grünen, kreatives Gärtnern oder einfach pure Erholung – hier genießen Sie Ihr persönliches Refugium in vollen Zügen

Der voll ausgebaute Keller bietet nicht nur großzügige Abstell- und Staumöglichkeiten, sondern überzeugt zusätzlich mit vielseitiger Nutzbarkeit – ein separater Bereich eignet sich ideal als Party- oder Hobbyraum und wird durch eine vorhandene Dusche praktisch ergänzt. Die Doppelgarage bietet zudem zuverlässigen Schutz für beide Fahrzeuge und rundet das Angebot komfortabel ab.

Genießen Sie schon bald entspannte Stunden auf Ihrer eigenen Terrasse – wir zeigen Ihnen gerne alle Vorzüge dieser Immobilie vor Ort.

CODE DU BIEN: 26183036 - 49134 Wallenhorst - Hollage

Détails des commodités

Erbbaurecht seit 01.10.1957

Mögliche Verlängerung:

Bis 01.10.2077

Erbpachtzins gestaffelt:

aktuell 2026: 750 €

ab 2030: 1.000 €

ab 2035: 1.400 €

Anschließende Erhöhung nach Index.

- Fußbodenheizung EG und Bad OG
- Partykeller
- Überdachte Terrasse EG und Loggia OG
- Heizungsanlage Defekt
- Kamin
- Doppelgarage
- Gewächshaus
- Gartenhaus

offiziell Wohnung:

499/ 1000 MEA

Sondernutzungsrecht für die Gartennutzung

CODE DU BIEN: 26183036 - 49134 Wallenhorst - Hollage

Tout sur l'emplacement

Wallenhorst liegt im direkten nördlichen Einzugsgebiet der Stadt Osnabrück und verbindet damit die Vorteile einer ruhigen, familienorientierten Wohnlage mit der Nähe zu einem wirtschaftlich starken Oberzentrum. Die Gemeinde hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich als gefragter Wohnstandort etabliert – insbesondere für Berufstätige, die im Raum Osnabrück arbeiten, aber bewusst im Grünen wohnen möchten. Durch die sehr gute Verkehrsanbindung über die umliegenden Hauptachsen sowie die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen ist Wallenhorst optimal in die regionale Infrastruktur eingebunden. Dadurch ergeben sich kurze Wege in die Innenstadt von Osnabrück sowie in die umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete der Region.

Die Mikrolage innerhalb von Wallenhorst zeichnet sich durch ein gewachsenes, ruhiges Wohnumfeld aus, das überwiegend von Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die Umgebung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit wenig Durchgangsverkehr und einem insgesamt entspannten Charakter. Gleichzeitig sind die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens im Gemeindegebiet gut verteilt vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind schnell erreichbar und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit ohne lange Wege. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben und unterstützt flexible Mobilität innerhalb der Region.

Für die Zielgruppe – eine Familie mit einem Kind und berufstätigen Eltern, insbesondere im Homeoffice – bietet diese Lage eine sehr stimmige Kombination aus Ruhe und Funktionalität. Die Wohnumgebung unterstützt konzentriertes Arbeiten von zu Hause durch ihre geringe Lärmbelastung und das angenehme Umfeld, während gleichzeitig die Nähe zu Osnabrück die Option für Pendelwege oder hybride Arbeitsmodelle offenhält. Familien profitieren zusätzlich von der guten sozialen Infrastruktur und den kurzen Wegen im Alltag, wodurch sich Beruf, Kinderbetreuung und Freizeit gut miteinander vereinbaren lassen. Insgesamt handelt es sich um eine Wohnlage, die bewusst auf Ausgewogenheit zwischen urbaner Erreichbarkeit und ruhigem Familienleben setzt.

CODE DU BIEN: 26183036 - 49134 Wallenhorst - Hollage

Plus d'informations

Finden Sie jetzt die richtige Immobilienfinanzierung: 0541 - 18 17 65 60

Sie benötigen eine gute Finanzierung, die Ihre individuelle Situation bestens berücksichtigt? Noch dazu mit garantierter Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten? Dann nutzen Sie die jahrelange Erfahrung unserer VON POLL FINANCE Kollegen und vereinbaren Sie noch heute einen kostenfreien und unverbindlichen Erstberatungstermin.

Wie viel Eigenkapital sollte eingesetzt werden? Was passiert, wenn das Eigenkapital nicht ausreicht, um die Kaufnebenkosten zu decken? Welche öffentlichen Fördermittel können wie eingesetzt werden? Inwiefern sind Zinskonditionen vergleichbar und wie sichere ich als Käufer in Verbindung mit dem Hauskauf meine Familie optimal gegen Lebensrisiken ab? Die fundierte Klärung dieser und weiterer Fragen nimmt Zeit in Anspruch, die sich die VON POLL FINANCE Experten gerne für Sie nehmen. Nicht zuletzt lassen sich durch den damit verbundenen Banken- und Konditionsvergleich schnell tausende Euros sparen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Termin - telefonisch, digital oder persönlich.

VON POLL FINANCE | Standort OSNABRÜCK: 0541-18 17 65 60

<https://www.von-poll-finance.com>

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.

CODE DU BIEN: 26183036 - 49134 Wallenhorst - Hollage

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nina Munsberg

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück

Tel.: +49 541 - 18 17 656 0

E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com