Westerkappeln

Stilvolles Einfamilienhaus mit großem Garten in Westerkappeln

Objektnummer: 26183057



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204.35 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1344 m^2

Objektnummer: 26183057 - 49492 Westerkappeln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26183057 - 49492 Westerkappeln

Auf einen Blick

Objektnummer	26183057
Wohnfläche	ca. 204.35 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26183057 - 49492 Westerkappeln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	71.33 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.03.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26183057 - 49492 Westerkappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26183057 - 49492 Westerkappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26183057 - 49492 Westerkappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26183057 - 49492 Westerkappeln

Die Immobilie

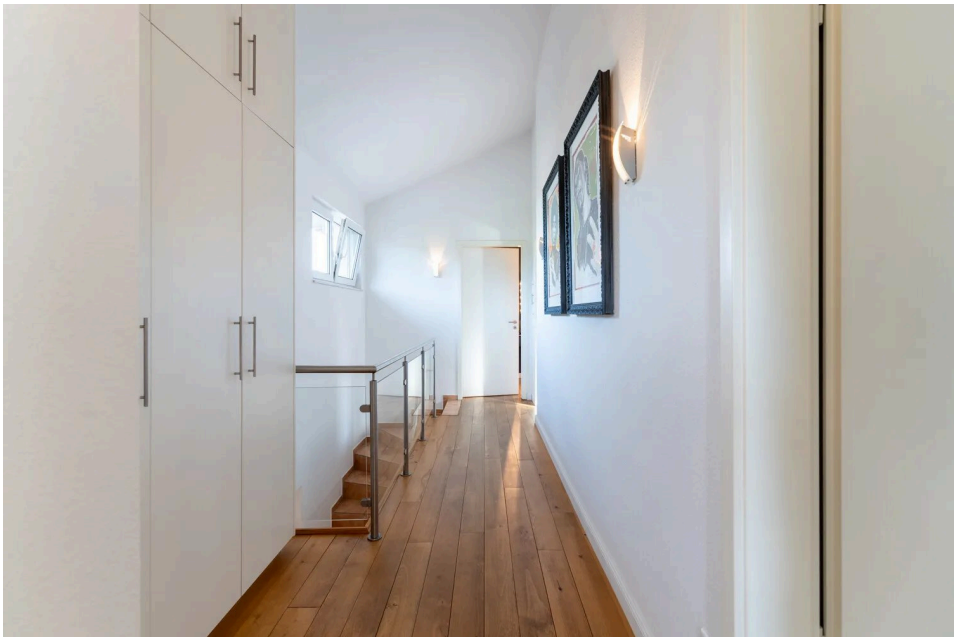




Objektnummer: 26183057 - 49492 Westerkappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26183057 - 49492 Westerkappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 26183057 - 49492 Westerkappeln

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen mit vielseitig nutzbaren Räumen und einem Außenbereich, der ideal auf den Alltag einer Familie ausgerichtet ist. Gleichzeitig bietet die Aufteilung diverse Möglichkeiten für Selbstständige oder alle, die Wohnen und Arbeiten gut miteinander verbinden möchten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Flurbereich und führt Sie in den offen und hell gestalteten Wohnbereich mit Kamin und gemütlicher TV-Ecke. Die Wohnküche ist mit einer Einbauküche mit Echtholzarbeitsplatte ausgestattet und bietet Platz für einen großzügigen Küchentisch. Der Anbau aus 2006 lässt sich hervorragend als Arbeitszimmer nutzen und schafft damit besonders für Selbstständige eine praktische Möglichkeit, einen Arbeitsbereich vom privaten Wohnumfeld zu trennen. Das Gäste-Bad verfügt über eine ebenerdige Dusche. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen Hauswirtschaftsraum mit eigenem Seiteneingang sowie einen Technikraum mit zusätzlicher Stellmöglichkeit.

Das Obergeschoss bietet zusätzliche Wohnqualität. Neben einem Elternschlafzimmer mit Ankleide und zwei Kinderzimmern, steht hier ein Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschtisch und Badewanne zur Verfügung. Besonders repräsentativ ist der bis in die Dachspitze geöffnete Deckenbereich, der den Räumen ein großzügiges und luftiges Raumgefühl verleiht.

Besonders viel Platz bietet das Außengelände. Der große, vollständig eingezäunte Garten schafft einen geschützten Bereich für Kinder und bietet gleichzeitig ausreichend Raum für Freizeit, Erholung und individuelle Gestaltung. Die großzügige Südterrasse lädt dazu ein, den Außenbereich über viele Stunden des Tages zu nutzen. Eine Outdoorküche ergänzt das Angebot und schafft ideale Voraussetzungen für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden im Garten.

Für den Fuhrpark steht ein Doppelcarport mit zwei Wallboxen zur Verfügung. Ein direkt angrenzender Fahrrad- und Geräteschuppen sorgt für zusätzlichen Stauraum und hält Gartengeräte, Fahrräder und weitere Ausrüstung griffbereit.
Zum Angebot gehört eine Werkstatt für diverse Hobbys.

Auch die Lage verbindet Ruhe mit kurzen Wegen. Verbrauchermärkte und die Innenstadt von Westerkappeln sind fußläufig erreichbar und ermöglichen damit eine unkomplizierte Organisation des täglichen Lebens. Das Haus steht auf einem Eigentumsgrundstück und bietet damit langfristig eine attraktive Grundlage für individuelles Wohnen.

Objektnummer: 26183057 - 49492 Westerkappeln

Alles zum Standort

Westerkappeln besticht als charmante, halb-ländliche Gemeinde mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einem ausgewogenen demografischen Mix, der besonders familienorientierte Lebensentwürfe unterstützt. Die Gemeinde vereint eine solide Infrastruktur mit moderaten Immobilienpreisen und bietet somit ein attraktives Umfeld für langfristige Wohnperspektiven in einer ruhigen, naturnahen Umgebung. Die Nähe zu regionalen Wirtschaftszentren ermöglicht eine gute Balance zwischen beruflicher Erreichbarkeit und familiärer Geborgenheit.

Der Ortsteil Westerkappeln selbst zeichnet sich durch eine hohe Eigentümerquote und eine geringe Leerstandsrate aus, was für eine stabile und vertrauensvolle Nachbarschaft spricht – ein idealer Rahmen für Familien, die Wert auf Sicherheit und Gemeinschaft legen. Die vorhandene Infrastruktur ist auf die Bedürfnisse des täglichen Lebens abgestimmt und bietet eine angenehme Verbindung von ländlicher Ruhe und moderner Grundversorgung. Die naturnahe Lage lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und schafft Raum für eine gesunde und aktive Familienzeit.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen: Kindergärten sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und weiterführende Schulen binnen rund zwölf bis dreizehn Minuten zu Fuß bequem erreichbar sind. Die Gesundheitsversorgung ist durch Apotheken und Ärztehäuser in fußläufiger Entfernung optimal gewährleistet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gegeben, was die Mobilität der gesamten Familie zusätzlich erleichtert. Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka Wolf und Aldi Nord sind ebenfalls schnell erreichbar und runden das familienfreundliche Angebot ab.

Diese harmonische Kombination aus sicherer Nachbarschaft, umfassender Grundversorgung und naturnaher Freizeitgestaltung macht Westerkappeln zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26183057 - 49492 Westerkappeln

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26183057 - 49492 Westerkappeln

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Munsberg

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück
Tel.: +49 541 - 18 17 656 0
E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com