



ROMMELMANN
IMMOBILIEN

AUSGEWÄHLTE REFERENZ · 01

Landschaftlicher *Charme trifft* moderne Bauweise.

Referenzexposé eines bereits vermittelten
Einfamilienhauses mit Ausbaureserve in Ostercappeln-
Venne.

Rommelmann Immobilien · Referenzobjekt

VERKAUFT



DAS HAUS IM ÜBERBLICK

Substanz zuerst. *Dann die Geschichte.*

Dieses Referenzexposé dokumentiert, wie Bauweise, Raumangebot, Grundstück und Bildsprache zu einer ruhigen, nachvollziehbaren Präsentation verbunden wurden.

01	Daten & Energie	03
02	Architektur & Lage	04
03	Wohngefühl & Ausbaureserve	05
04	Einblicke	06
05	Positionierung & Vermarktung	07
06	Abschluss & Ansprechpartner	11



OSTERCAPPELN-VENNE · BEREITS VERMITTELT

OBJEKTPROFIL

Die Eckdaten. *Klar geordnet.*

Nur Angaben, die im damaligen Referenzexposé dokumentiert waren. Nicht entscheidende oder missverständliche Vertriebsfelder wurden bewusst weggelassen.

2011

BAUJAHR

ca. 150 m²

WOHNFLÄCHE

ca. 1.350 m²

GRUNDSTÜCK

6 Zimmer

DAVON 4 SCHLAFZIMMER

1 + 2

BAD UND GÄSTE-WCS

4 Stellplätze

GARAGE UND FREIFLÄCHE

Massivholz

BAUWEISE MIT VOLLHOLZWÄNDEN

Ausbaureserve

IM HAUS UND AN DER GARAGE

Transparenzhinweis: Referenzobjekt, bereits vermittelt. Flächen-, Bau- und Energiedaten geben den im früheren Exposé dokumentierten Stand wieder und sind kein aktuelles Verkaufsangebot.

46

kWh/(m²-a) Endenergieverbrauch laut damaligem Verbrauchsausweis; dort als gültig bis 01.06.2032 angegeben.



EINORDNUNG

Gebaut mit Holz. *Verankert in Venne.*

Architektur

Das Haus wurde in Massivholzbauweise mit Vollholzwänden errichtet. Zum dokumentierten Ausstattungszustand gehörten eine Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung mit Kühlfunktion, dreifach verglaste Holzfenster sowie geöltes Eichenparkett.

Lage

Venne ist eine von drei Ortschaften der Gemeinde Ostercappeln im Landkreis Osnabrück. Die Bundesstraße B 218 und die Landesstraße L 79 erschließen den Ortsteil in regionaler Richtung.

Raumangebot

Sechs Zimmer mit flexibel nutzbaren Bereichen.

Grundstück

Großzügige Freiflächen und ein grünes Umfeld.

Perspektive

Dokumentierte Ausbaureserven für spätere Planungen.

Venne gehört zur Gemeinde Ostercappeln im Landkreis Osnabrück. Die B 218 und L 79 werden hier ausschließlich als regionale Erschließungsachsen eingeordnet; konkrete Wege, Fahrzeiten und Verbindungen sind individuell zu prüfen.

Stärken benennen. *Ohne Übertreibung.*

Massivholzbauweise, Tageslicht, eine großzügige Küche und Erweiterungsmöglichkeiten prägten das Profil. Aussagen zu Komfort, Gesundheit oder Einsparungen werden nicht pauschal versprochen, sondern auf die dokumentierten Merkmale zurückgeführt.

46

kWh/(m²·a) Endenergieverbrauch laut damaligem Verbrauchsausweis. Als wesentliche Energieträger waren Strommix und Brennholz angegeben.



MATERIALITÄT · HOLZ



RAUMWIRKUNG · OFFEN



NUTZUNG · FLEXIBEL

BILDSTRECKE

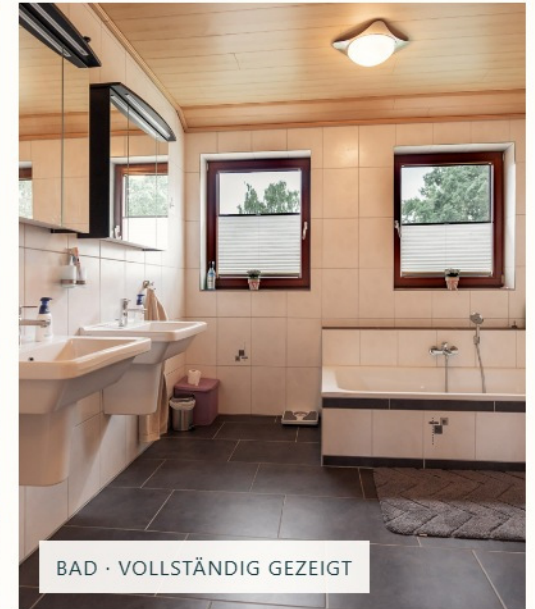
Räume, die sich *erklären dürfen.*

Die Bildfolge zeigt Proportionen, Blickachsen und Materialien. Sie dient der Orientierung - nicht der dekorativen Überhöhung.

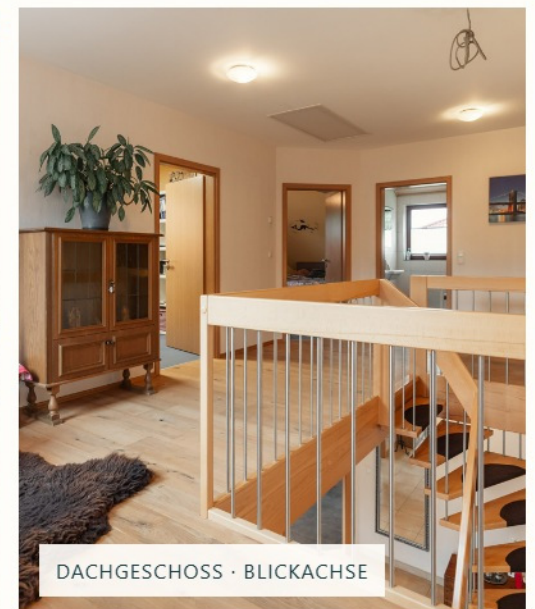
Die Innenaufnahmen stammen aus der damaligen Vermarktung. Personenbezogene Inhalte und transaktionsbezogene Angaben werden in dieser Referenzdarstellung nicht gezeigt.



KÜCHE · MITTELPUNKT



BAD · VOLLSTÄNDIG GEZEIGT



DACHGESCHOSS · BLICKACHSE

REFERENZOBJEKT · OSTERCAPPELN-VENNE

Eine Immobilie mit *Substanz* - und einer klaren Geschichte.

Massivholzbauweise mit Vollholzwänden, ein großzügiges Grundstück und dokumentierte Ausbaureserven bildeten den roten Faden der Präsentation.

2011
BAUJAHR

ca. 150 m²
WOHNFLÄCHE

ca. 1.350 m²
GRUNDSTÜCK





OBJEKTPROFIL

Das Besondere wurde zum *roten Faden*.

Eine überzeugende Präsentation beginnt mit einer Auswahl: Welche Merkmale tragen die Geschichte des Hauses - und welche Details helfen bei der sachlichen Einordnung?

01 **Massivholzbauweise**

Vollholzwände, geöltes Eichenparkett und klare Blickachsen prägten die Material- und Raumwirkung.

02 **Dokumentierte Haustechnik**

Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung mit Kühlfunktion und dreifach verglaste Holzfenster.

03 **Raum für spätere Ideen**

Ausbaureserven im Spitzboden des Hauses und im Dachgeschoss der Garage erweiterten die Perspektive.

Ein Auftritt, der das Haus *lesbar macht.*

Große Bilder, nachvollziehbare Perspektiven und eine ruhige Folge: Räume werden nicht dekoriert, sondern verständlich gezeigt.



KÜCHE · MITTELPUNKT DES HAUSES



BAD · GROSSZÜGIG GEPLANT



ZIMMER · FLEXIBEL NUTZBAR



DACHGESCHOSS · OFFENE BLICKACHSEN

MARKTPosition

Die Einordnung folgte dem *Objekt*.

Nicht ein einzelner Kennwert, sondern das Zusammenspiel aus Lage, Bauweise, Energie, Raumangebot und Entwicklungsmöglichkeiten bestimmte die Positionierung.

6	Zimmer · davon 4 Schlafzimmer
46	kWh/(m ² ·a) · Endenergieverbrauch
1 + 2	Bad und zusätzliche Gäste-WCs
4	Stellplätze · Garage und Freifläche
2011	Baujahr laut damaligem Exposé

Referenzdarstellung. Die Angaben stammen aus dem zum Vermarktungszeitpunkt vorliegenden Exposé und dienen der Dokumentation des bereits vermittelten Objekts.



ABSCHLUSS

Vermittelt. *Persönlich begleitet.*

Der Charakter dieser Immobilie blieb vom ersten Gespräch bis zur Übergabe sichtbar. Beratung, Präsentation und Abstimmung lagen in einer Hand.

-
- 01 Merkmale zusammengeführt**
Bauweise, Technik, Raumangebot und Ausbaureserven wurden strukturiert dargestellt.
-
- 02 Nachvollziehbar präsentiert**
Die Bildstrecke zeigte Atmosphäre und Nutzbarkeit ohne absolute Werbeaussagen.
-
- 03 Bis zur Übergabe begleitet**
Persönliche Abstimmung und klare Zuständigkeit im dokumentierten Vermittlungsprozess.
-

Referenzobjekt

Bereits vermittelt. Personenbezogene und transaktionsbezogene Angaben bleiben vertraulich.



ROMMELMANN
IMMOBILIEN

PERSÖNLICH · FUNDIERT · KLAR

Ihr Verkauf verdient *Sachverstand.*

+49 571 972 355 44

info@rommelmann.immobilien

rommelmann.immobilien



Alexander Rommelmann

Immobilienkaufmann (IHK)

Bachelor of Arts (Business Administration) Immobilienwirtschaft
Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung

Zertifizierung

Zertifizierter Sachverständiger LF (DIAZert), DIN EN ISO/IEC 17024.

Zertifikat-Nr. DIA-IB-825 · gültig bis 13.10.2027

Postanschrift

Rommelmann Immobilien e.K.

Lübbecker Straße 199 · 32429 Minden

Amtsgericht Bad Oeynhausen · HRA 9483

Referenzexposé, kein aktuelles Verkaufsangebot.
Termine ausschließlich nach Vereinbarung.