



ROMMELMANN
IMMOBILIEN

LANDSCHAFTLICHER CHARME TRIFFT MODERNE BAUWEISE

REFERENZOBJEKT · VERKAUFT



Einfamilienhaus mit Ausbaureserve ▪ 49179 Ostercappeln - Venne

Daten im Überblick.....	3
Beschreibung.....	4
Lage.....	4
Resümee	5
Einblicke.....	6
Ihre Immobilie im Marktvergleich.....	8
Vermarkung, die zum Objekt passt	9
Persönlich begleitet.....	11



DATEN IM ÜBERBLICK

Status	Verkauft	Stellplatzart	Garage, Stellplatz im Freien
Objektnummer	Referenz	Baujahr	2011
Betreuer	Alexander Rommelmann	Zustand	Gepflegt
Objektart	Haus	Warmwasser enthalten	Ja
Objekttyp	Einfamilienhaus	Endenergieverbrauch	46,00 kWh/(m²·a)
Wohnfläche	ca. 150 m²	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Ausbaureserve	Vorhanden	Energieausweis gültig bis	01.06.2032
Anzahl Zimmer	6	Wesentlicher Energieträger	Strommix, Brennholz
Grundstücksgröße	ca. 1350 m²	Abschluss	vermittelt
Anzahl Schlafzimmer	4	Haustiere	Ja
Anzahl Badezimmer	1 + 2 x WC	Käuferprovision	nicht ausgewiesen
Befuerung	Strom, Holz	Stellplatzanzahl	4
Status	Verkauft		

BESCHREIBUNG

Die Immobilie wurde aus Vollholzwänden errichtet, was ein ausgezeichnetes Raumklima bietet und besonders für Allergiker geeignet ist. Eine moderne Luftwärmepumpe versorgt das Haus effizient mit Wärme und die Fußbodenheizung kann im Sommer auf Kühlbetrieb umgestellt werden. Dreifach verglaste Holzfenster sorgen für hervorragende Wärme- und Schalldämmung. Zusätzlich sind alle Fenster mit Fliegengittern und Plissees ausgestattet. Die geräumige Küche bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Eine Einbauküche ist ebenfalls

MASSIVHOLZBAUWEISE
LUFT/WASSER-WÄRMEPUMPE
FUSSBODENHEIZUNG MIT KÜHL-
FUNKTION
HELLE WOHNRÄUME
KAMINANSCHLUSS
AUSBAURESERVE

enthalten. Das Haus verfügt über ein Bad und zwei Gäste-WCs. Das Vollbad ist mit großflächigen Fliesen, Marken-Armaturen, Dusche, Doppelwaschbecken und Badewanne ausgestattet. Die Kombination aus Fliesen, geöltem Eichenparkett und Teppichböden verleiht dem Haus eine ansprechende Optik. Die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer bieten einen wunderschönen Blick in den Garten und sorgen für viel Tageslicht. Die Kinderzimmer sind mit Netzwerk- und Satellitenanschlüssen ausgestattet und ein Breitbandausbau ist in Vorbereitung. Ein Kaminanschluss im Flur ermöglicht zusätzliche Heizkosteneinsparungen.

LAGE



Ostercappeln ist ein idyllischer Ortsteil von Osnabrück in Niedersachsen, bekannt für seine ländliche Umgebung und ruhige Atmosphäre. Der Ortsteil bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege im Naturpark Wiehengebirge, der sich in der Nähe befindet. Zudem gibt es mehrere Sportvereine und eine Schwimmhalle. Ostercappeln verfügt über mehrere Grundschulen und Kindergärten, die eine gute Bildung und Betreuung für Kinder sicherstellen. Es gibt diverse Einzelhandelsgeschäfte und Supermärkte, die den täglichen Bedarf decken, sowie Wochenmärkte, die frische regionale Produkte anbieten. Die B218 verbindet die Siedlung mit den umliegenden Orten und führt direkt nach Osnabrück.

RESÜMEE

Die Immobilie in Ostercappeln überzeugt durch seine gelungene Kombination aus moderner Technik und naturnahem Wohnen. Die Massivholzbauweise mit Vollholzwänden sorgt nicht nur für ein gesundes Raumklima, das besonders für Allergiker geeignet ist, sondern verleiht dem Objekt auch eine nachhaltige und wertige Bauqualität. Eine moderne Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung, die im Sommer als Kühlung dient, garantiert ganzjährig höchsten Wohnkomfort und Energieeffizienz. Besonders hervorzuheben sind die enormen Ausbaureserven sowohl im Dachgeschoss der geräumigen Garage als auch im Spitzboden des Hauses, die vielfältige Möglichkeiten für zukünftige

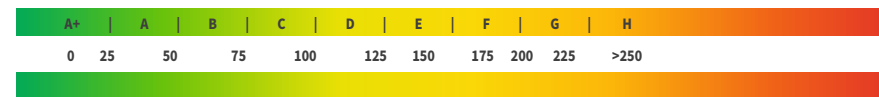
Erweiterungen bieten. Dieses Haus verbindet eine zeitgemäße Bauweise und hohen Wohnkomfort mit einem Potenzial, das keine Wünsche offenlässt.



Erdgeschoss - Treppe

ENERGIEVERBRAUCH:

↓ Endenergieverbrauch
46 kWh/(m²·a)



CO₂-Emission 5 [kg/(m²·a)]

↑ Primärenergieverbrauch
110 kWh/(m²·a)



Dachgeschoss - Flur



Dachgeschoss - Flur



Dachgeschoss - Schlafzimmer



Erdgeschoss - Küche



Dachgeschoss - Badezimmer

OBJEKTPRÄSENTATION

Substanz sichtbar machen.

Mit Blick für Räume, Perspektiven und die Details, die im Gedächtnis bleiben.



Fotografie

Licht, Blickachsen und ehrliche Räume.

Virtueller Rundgang

Orientierung, bevor der Termin beginnt.

Drohne und Film

Lage und Atmosphäre in Bewegung.

IHRE IMMOBILIE IM VERGLEICH ZUM WETTBEWERB

Wie werden Immobilien in Ihrer Umgebung angeboten – und zu welchen Preisen wechseln vergleichbare Objekte tatsächlich den Besitzer? Ich ordne Ihre Immobilie im aktuellen Marktumfeld ein: persönlich, nachvollziehbar und ohne automatischen Online-Wert.

WAS DER VERGLEICH ZEIGT

Angebotspreise allein erzählen nur einen Teil der Geschichte. Entscheidend sind Lage, Zustand, Nachfrage, Zielgruppe und die Art der Präsentation. Aus diesen Bausteinen entsteht eine realistische Positionierung für den Verkauf.

PERSÖNLICHE MARKTEINORDNUNG

Sie erhalten eine kompakte Einordnung Ihrer Immobilie im Wettbewerb – als fundierte Grundlage für das weitere Vorgehen.



VERMARKTUNG, DIE ZUM OBJEKT PASST

Ein guter Auftritt beginnt nicht mit einer Anzeige. Er beginnt mit der Frage, was diese Immobilie besonders macht – und für wen genau das interessant ist.

POSITIONIERUNG VOR VERÖFFENTLICHUNG

Preis, Zielgruppe und Geschichte des Hauses werden aufeinander abgestimmt, bevor das Objekt an den Markt geht.

BILDER, DIE RÄUME LESBAR MACHEN

Fotografie, virtueller Rundgang, Drohne und Film werden dort eingesetzt, wo sie den Charakter der Immobilie wirklich tragen.

REICHWEITE MIT AUSWAHL

Nicht möglichst viele Kontakte sind das Ziel, sondern passende Interessenten und gut vorbereitete Gespräche.

VOM ERSTTERMIN BIS ZUR ÜBERGABE

Ihr Verkauf bleibt in einer Hand. Sie wissen, was als Nächstes passiert – und wer sich darum kümmert.

EIN VERKAUF · EIN ANSPRECHPARTNER

Vom Ersttermin bis zur Übergabe.



Ihr Verkauf in einer Hand.

PERSÖNLICH BEGLEITET. VON ANFANG BIS ÜBERGABE.



ALEXANDER ROMMELMANN

IHR ANSPRECHPARTNER – PERSÖNLICH, KLAR UND ERREICHBAR.



ROMMELMANN
IMMOBILIEN

PERSÖNLICH · FUNDIERT · KLAR

ROMMELMANN IMMOBILIEN E.K.

Inhaber Alexander Rommelmann
Lübbecker Straße 199 | 32429 Minden
Telefon +49 571 97235544 | Telefax +49 571 97279021
info@rommelmann.immobilien | www.rommelmann.immobilien
Amtsgericht Bad Oeynhausen | HRA 9483
Europäische Kennung DER2108.HRA9483 | USt-ID DE270110389
Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO
Zuständig: Kreis Minden-Lübbecke, Rechts- und Ordnungsamt, Portastraße
13, 32423 Minden

HINWEIS ZUR REFERENZ

Bereits vermittelt. Personenbezogene Angaben bleiben vertraulich.

IHR ANSPRECHPARTNER

Rommelmann Immobilien e.K.
Alexander Rommelmann
Lübbecker Straße 199
32429 Minden
Telefon +49 571 97235544
info@rommelmann.immobilien
www.rommelmann.immobilien

ZERTIFIZIERUNG

Zertifizierter Sachverständiger für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF). Die Überprüfung erfolgte auf Basis des Programms Sachverständiger für Immobilienbewertung und den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der DIN EN ISO/IEC 17024. Zertifikat-Nr. DIA-IB-825 (gültig bis 13.10.2027)

BERUFLICHE QUALIFIKATION

Immobilienkaufmann (IHK)
Bachelor of Arts (Business Administration) Immobilienwirtschaft

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten,
sowie Beleihungswertermittlung

Zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung LF (DIAZert)