



ROMMELMANN  
IMMOBILIEN

## LANDSCHAFTLICHER CHARME TRIFFT MODERNE BAUWEISE

REFERENZOBJEKT · VERKAUFT

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            |
| Befeuerung          | Strom, Holz          | Stellplatzanzahl           | 4                            |
| <b>Status</b>       | <b>Verkauft</b>      |                            |                              |

## 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

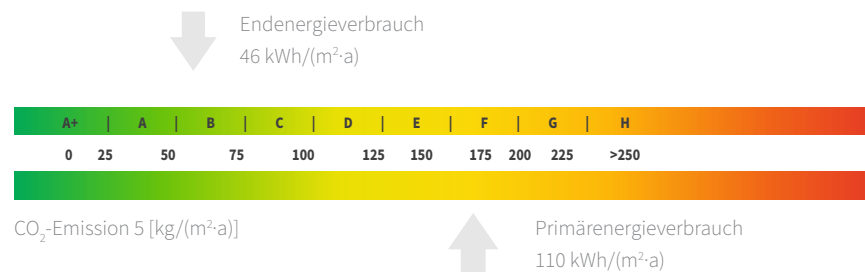
Die Immobilie in Ostercappeln überzeugt durch seine gelungene Kombination aus moderner Technik und naturnahem Wohnen. Die Massivholzbauweise mit Vollholzwänden sorgt nicht nur für ein gesundes Raumklima, das besonders für Allergiker geeignet ist, sondern verleiht dem Objekt auch eine nachhaltige und 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:



Dachgeschoss - Flur



Dachgeschoss - Flur



Dachgeschoss - Schlafzimmer



Erdgeschoss - Küche



Dachgeschoss - Badezimmer

REFERENZOBJEKT · OSTERCAPPELN-VENNE

# Eine Immobilie mit *Substanz* – und einer klaren Geschichte.

Massivholzbauweise, großzügiges Grundstück und Ausbaureserven: Die Vermarktung setzte nicht bei austauschbaren Schlagworten an, sondern bei den tatsächlichen Stärken dieses Hauses.

2011  
BAUJAHR

ca. 150 m<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE

ca. 1.350 m<sup>2</sup>  
GRUNDSTÜCK





EINFAMILIENHAUS · ERFOLGREICH VERMITTELT

## OBJEKTPROFIL

# Das Besondere wurde zum roten Faden.

Eine überzeugende Präsentation beginnt mit einer präzisen Auswahl: Welche Merkmale tragen die Geschichte des Hauses – und welche Details helfen Interessenten bei einer fundierten Einordnung?

- 
- 01 Wertige Holzbauweise**  
Vollholzwände, geöltes Eichenparkett und klare Blickachsen prägen das Raumgefühl.
- 
- 02 Zeitgemäßes Energiekonzept**  
Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung mit Kühlfunktion und dreifach verglaste Holzfenster.
- 
- 03 Raum für spätere Ideen**  
Ausbaureserven im Spitzboden des Hauses und im Dachgeschoss der Garage erweitern die Perspektive.
-

## BILDSTRECKE MIT HALTUNG

# Ein Auftritt, der das Haus *lesbar macht.*

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



## 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 Endenergieverbrauch je m<sup>2</sup> und Jahr

---

1 + 2 Badezimmer und zusätzliche WCs

---

4 Stellplätze · Garage und Freifläche

---

A Einordnung des Endenergieverbrauchs

---

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



## ABSCHLUSS

# Erfolgreich vermittelt. *Persönlich abgeschlossen.*

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

### 01 Substanz präzise erfasst

Bauweise, Technik, Raumangebot und Ausbaureserven wurden zusammengeführt.

### 02 Stimmig präsentiert

Die Bildstrecke zeigte Atmosphäre und Nutzbarkeit ohne inszenierte Übertreibung.

### 03 Passend vermittelt

Persönliche Begleitung und klare Abstimmung bis zum Abschluss.

### 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 Immobilienbewertung

## Zertifizierung

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung LF (DIAZert),  
geprüft unter Einhaltung der DIN EN ISO/IEC 17024.

**Zertifikat DIA-IB-825 · gültig bis 13.10.2027**

## Postanschrift

Rommelmann Immobilien e.K.

Lübbecker Straße 199 · 32429 Minden

Amtsgericht Bad Oeynhausen · HRA 9483

Kein Ladenlokal. Termine ausschließlich nach  
Vereinbarung bei Ihnen vor Ort, an der Immobilie oder  
digital.