



GENEHMIGTES WOHNQUARTIER ZUR ÜBERNAHME

PROJEKT WERNAPI-RING

Wernapi-Ring 2 & 18, 49152 Bad Essen · Landkreis Osnabrück

2 Baugrundstücke: **2.777 m²**

Wohnfläche Basis: **1.578,78 m²**

Wohneinheiten: **20–24 WE in 4 MFH**

Baurecht: **2 Baugenehmigungen erteilt**

765.000 €

KAUFPREIS FÜR BEIDE GRUNDSTÜCKE INKL. GENEHMIGUNGEN
& PLANUNG

Verkauf provisionsfrei direkt vom
Eigentümer

Schriftlich bestätigte NBank-Förderfähigkeit

1. PROJEKTÜBERBLICK & IHRE AUSGANGSBASIS

Wernapi-Ring 2 & 18, 49152 Bad Essen

Das Projekt **Wernapi-Ring** umfasst die beiden letzten verfügbaren Baugrundstücke in einem beliebten und gewachsenen Neubaugebiet der historischen Bädergemeinde Bad Essen. Auf insgesamt 2.777 m² Grundstücksfläche ist ein hochwertiges Wohnquartier mit vier Mehrfamilienhäusern (Häuser A, B, C und D) für 20 bis 24 Wohneinheiten konzipiert. Für beide Bauabschnitte liegen rechtskräftige Baugenehmigungen vor.

GRUNDSTÜCKE

2.777 m²

2 zusammenhängende Areale

GEBÄUDE

4 MFH

Häuser A, B, C und D

WOHNEINHEITEN

20–24 WE

1.579 m² bis 1.859 m² Wfl.

KAUFPREIS

765.000 €

Provisionsfrei vom Eigentümer

► Warum wir das Projekt verkaufen

Im Zuge einer strategischen Neuausrichtung geben wir unser operatives Bauträgergeschäft ab und bieten das Projekt Wernapi-Ring mit beiden Grundstücken, beiden rechtskräftigen Baugenehmigungen und den beschriebenen Planungsunterlagen zum Kauf an. Käufer übernehmen das Vorhaben zur Umsetzung in eigener Regie.

► Ihre Ausgangsbasis als Käufer

- **Zwei Baugenehmigungen erteilt:** Rechtskräftige Genehmigungen für Haus A+B sowie Haus C+D.
- **Gesichertes Baurecht:** Keine Vorlaufzeiten für Bauanträge – Baurecht ist vollumfänglich geschaffen.
- **NBank-Förderfähigkeit bestätigt:** Schriftliche Förderbestätigung der NBank liegt vor.
- **Vollständige Grundrisse & Berechnungen:** Alle 5 Wohnungstypen detailliert ausgearbeitet.

► Im Kaufpreis von 765.000 € enthalten

- 2 Baugrundstücke mit zusammen 2.777 m² Fläche am Wernapi-Ring 2 & 18
- Rechtskräftige Baugenehmigung Gebäude A+B
- Rechtskräftige Baugenehmigung Gebäude C+D
- Vollständige genehmigte Architekturplanung & Bauantragsunterlagen
- Detaillierte Wohnflächenberechnungen für alle Gebäude & Varianten
- Schriftlich bestätigte NBank-Förderfähigkeit inkl. Förderunterlagen
- Hochwertige 3D-Visualisierungen und verkaufsfertige Grundrisse

► Lage & Wohnumfeld in Bad Essen

Die Grundstücke liegen im gefragten Neubaugebiet am Wernapi-Ring. Je nach Lage und Ausrichtung der geplanten Wohnung eröffnet sich ein reizvoller Blick ins Grüne.

- **Natur & Erholung:** Wiehengebirge in ca. 4 Radminuten, Mittellandkanal und Naturpark TERRA.vita direkt vor Ort.
- **Nahversorgung:** Ortszentrum von Bad Essen mit Fachgeschäften, Supermärkten und Ärzten in ca. 6 Radminuten.
- **Verkehr:** Zügige Anbindung an die B65 (Osnabrück–Minden) sowie an die Bundesautobahn A30.



Wernapi-Ring 2 – Moderne Architektur mit klaren Baukörpern



Wernapi-Ring 18 – Großzügige Balkone & Dachterrassen ins Grüne



Wohnquartier Wernapi-Ring – Harmonische Freiraumgestaltung & 30 geplante Stellplätze

► Variante 1: Frei finanziert Wohnungsbau (Basisvariante – 20 Wohneinheiten)

Realisierung von 20 Wohneinheiten in 4 Mehrfamilienhäusern (je 5 Wohnungen pro Haus) auf Grundlage der vorliegenden Baugenehmigungen. Gesamtwohnfläche: **1.578,78 m²** (Durchschnitt 78,94 m² je Einheit). Aufteilung: 4× 3-Zimmer im EG (je 88,3 m² mit Terrasse), 8× 3-Zimmer im OG (je 88,3 m² mit Balkon) und 8× 2-Zimmer im DG (je 65,0 m² mit Dachterrasse).

► Variante 2: Erweiterungspotenzial auf 24 Wohneinheiten

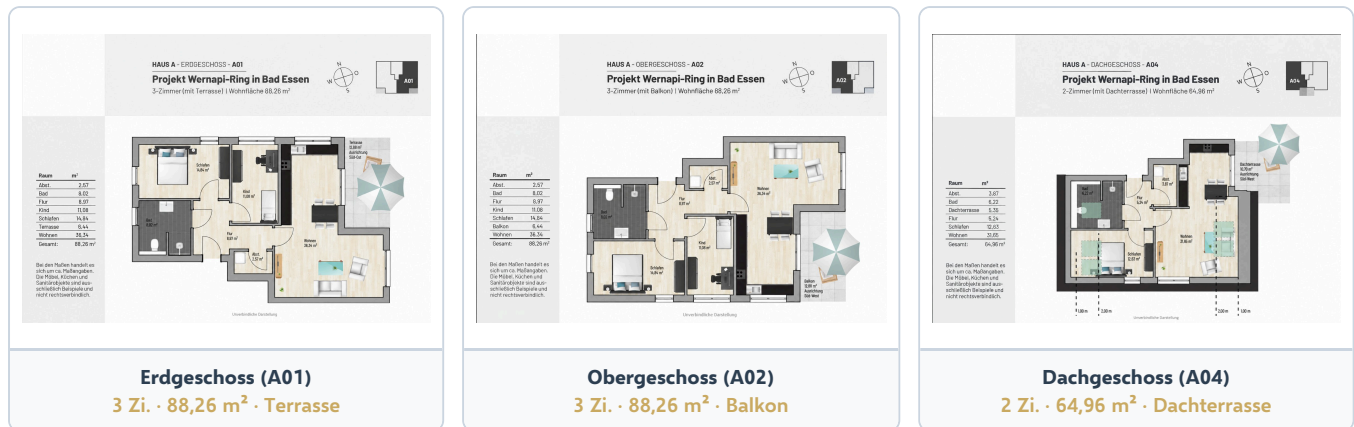
Die Erweiterungsvariante sieht eine zusätzliche Erdgeschosswohnung je Gebäude vor – insgesamt vier weitere Wohneinheiten à ca. 70–75 m². Das Entwicklungspotenzial erweitert die Gesamtwohnfläche auf rund **1.858,78 m²** (6 WE pro Haus, durchschnittlich 77,45 m² je Einheit) und bietet maximale Flächenausnutzung.

► Variante 3: Sozialer Wohnungsbau mit schriftlich bestätigter NBank-Förderung

Umsetzung von 20 barrierefreien Wohneinheiten nach DIN 18040-2 (Gesamtwohnfläche 1.417,76 m²). Die Förderfähigkeit wurde von der **NBank** schriftlich bestätigt. Förderunterlagen für Gebäude A+B und C+D liegen vor. Förderansätze laut Unterlagen: Förderdarlehen bis zu 5.080.000 €, Tilgungszuschuss von 1.016.000 € bei Fertigstellung sowie 100.000 € Zuschuss.

3. GRUNDRISSSE & WOHNUNGSaufTEILUNG

Typengrundrisse der Gebäude A bis D



Raumaufteilung der genehmigten Wohnungstypen (Beispiel Haus A)

Wohnung / Typ	Geschoss	Zimmer	Wichtige Räume & Flächen	Wohnfläche
WHG A01	Erdgeschoss	3 Zimmer	Wohnen (36,34 m²), Schlafen (14,84 m²), Kind (11,08 m²), Bad (8,02 m²), Flur, Abst., Terrasse	88,26 m²
WHG A02	Obergeschoss links	3 Zimmer	Wohnen (36,34 m²), Schlafen (14,84 m²), Kind (11,08 m²), Bad (8,02 m²), Flur, Abst., Balkon	88,26 m²
WHG A03	Obergeschoss rechts	3 Zimmer	Wohnen (36,34 m²), Schlafen (14,84 m²), Kind (11,08 m²), Bad (8,02 m²), Flur, Abst., Balkon	88,26 m²
WHG A04	Dachgeschoss links	2 Zimmer	Wohnen (31,65 m²), Schlafen (12,63 m²), Bad (6,22 m²), Flur, Abst., Dachterrasse	64,96 m²
WHG A05	Dachgeschoss rechts	2 Zimmer	Wohnen (31,65 m²), Schlafen (12,63 m²), Bad (6,22 m²), Flur, Abst., Dachterrasse	64,96 m²
Wohnfläche je Mehrfamilienhaus (5 Wohneinheiten im Standard)				394,70 m²
GESAMTWOHNFLÄCHE BASISVARIANTE (4 MFH mit 20 Wohneinheiten)				1.578,78 m²

► Durchdachte Ausstattung der Einheiten

- Lichtdurchflutete Wohn- und Essbereiche mit offenen Küchen
- Großzügige Bäder mit bodengleichen Duschen
- Praktische separate Abstellräume in jeder Wohnung
- Jede Einheit mit privater Terrasse, Balkon oder Dachterrasse

► Flächenübersicht der Varianten

- **Frei finanziert (Basis):** 20 WE · 1.578,78 m² (Ø 78,94 m²)
- **Erweiterungsoption:** 24 WE · 1.858,78 m² (Ø 77,45 m²)
- **Gefördert (NBank):** 20 WE · 1.417,76 m² (DIN 18040-2)
- **Stellplätze:** 30 Pkw-Außenstellplätze auf dem Areal

4. KONDITIONEN, UNTERLAGEN & KONTAKT

Direktverkauf vom Eigentümer

KAUFPREIS FÜR DAS GESAMTPROJEKT

765.000 €

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Beide Grundstücke · 2 Baugenehmigungen · NBank-Unterlagen

► Im Kaufpreis vollständig enthalten

- 2 Baugrundstücke mit zusammen 2.777 m² Fläche am Wernapi-Ring 2 & 18
- Rechtskräftige Baugenehmigung für Gebäude A und B
- Rechtskräftige Baugenehmigung für Gebäude C und D
- Vollständige genehmigte Architekturplanung & Bauantragsunterlagen
- Detaillierte Grundrisse aller 5 Wohnungstypen
- Wohnflächenberechnungen für alle Gebäude und Planungsvarianten
- Schriftlich bestätigte NBank-Förderfähigkeit für den sozialen Wohnungsbau
- Komplette Förderunterlagen für Gebäude A+B sowie C+D
- Hochwertige 3D-Visualisierungen & anschauliche Grundrissblätter

► Verfügbare Unterlagen zur Prüfung

Für Ihre Projektprüfung stellen wir die vollständige Projektmappe Wernapi-Ring zur Verfügung:

- Baugenehmigungsbescheide für Gebäude A+B und C+D
- Vollständiger genehmigter Bauantrag mit Lageplänen
- Grundriss-Sammlung und 3D-Ansichten der Gebäude
- Wohnflächenaufstellungen nach WoFIV (Standard & Erweiterung)
- NBank-Mappe für geförderten Wohnungsbau (Gebäude A+B)
- NBank-Mappe für geförderten Wohnungsbau (Gebäude C+D)
- Schriftliche Bestätigung der Förderfähigkeit durch die NBank

IHR ANSPRECHPARTNER FÜR DIE PROJEKTÜBERNAHME

Der Inhaber ist Ihr direkter Kontakt.

Unternehmen: SchwenKor Immobilien GmbH

Telefon: +49 5251 69411-33

E-Mail: info@schwenkor.de

Projekt-Webseite: schwenkor.de/projekte/projekt-wernapi-ring

Verkauf provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Hinweis: Bei den Maß- und Flächenangaben handelt es sich um Planungsangaben gemäß den vorliegenden Baugenehmigungen und Wohnflächenberechnungen. Die Darstellungen und Möblierungen sind unverbindliche Gestaltungsbeispiele. Alle Angaben entsprechen dem Projektstand Oktober 2026.