

WOHNQUARTIER MIT VORLIEGENDER BAUANTRAGSPLANUNG

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**

Planung: **Bauantragsplanung liegt vor**

765.000 €

KAUFPREIS FÜR BEIDE GRUNDSTÜCKE INKL. BAUANTRAGSPLANUNG & UNTERLAGEN

Verkauf provisionsfrei direkt vom Eigentümer

NBank-Förderunterlagen liegen vor

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 liegt die Bauantragsplanung vor.

Genehmigungsstatus: Die Baugenehmigungen vom 05.07.2022 sind abgelaufen. Für die Umsetzung ist eine erneute Genehmigung erforderlich. Nach mündlicher Auskunft des Landkreises Osnabrück können die vorhandenen Bauantragsunterlagen mit einem aktuellen Auszug aus der amtlichen Karte erneut eingereicht werden. Eine schriftliche Bestätigung dieser Auskunft liegt nicht vor.

GRUNDSTÜCKE	GEBÄUDE	WOHNEINHEITEN	KAUFPREIS
2.777 m²	**4 MFH**	**20–24 WE**	**765.000 €**
2 zusammenhängende Areale	Häuser A, B, C und D	1.579 m² bis 1.859 m² Wfl.	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 und den beschriebenen Planungs- und Bauantragsunterlagen zum Kauf an. Käufer übernehmen das Vorhaben zur Umsetzung in eigener Regie.

► Ihre Ausgangsbasis als Käufer

- **Bauantragsunterlagen vorhanden:** Planung und Genehmigungsbescheide von 2022 für beide Bauabschnitte liegen vor.
- **NBank-Förderunterlagen liegen vor:** Für die Gebäude A+B und C+D.
- **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
- Genehmigungsbescheid vom 05.07.2022 – Gebäude A+B – abgelaufen
- Genehmigungsbescheid vom 05.07.2022 – Gebäude C+D – abgelaufen
- Vorliegende Architekturplanung & Bauantragsunterlagen
- Detaillierte Wohnflächenberechnungen für alle Gebäude & Varianten
- NBank-Förderunterlagen liegen vor
- 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.

2. ARCHITEKTUR, VISUALISIERUNGEN & VARIANTEN

Flexible Realisierungswege



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 finanzierter Wohnungsbau (Basisvariante – 20 Wohneinheiten)

Realisierung von 20 Wohneinheiten in 4 Mehrfamilienhäusern (je 5 Wohnungen pro Haus) auf Grundlage der vorliegenden Bauantragsplanung. 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

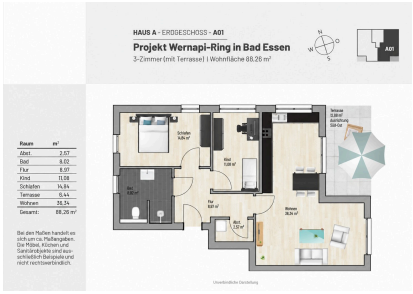
Die Erweiterungsvariante sieht eine zusätzliche Erdgeschosswohnung je Gebäude vor – insgesamt vier weitere Wohneinheiten à ca. 70–75 m². Das Entwicklungspotenzial erweitert die Gesamtwohnfläche auf rund **1.858,78 m²** (6 WE pro Haus, durchschnittlich 77,45 m² je Einheit) und bietet maximale Flächenausnutzung.

► Variante 3: Sozialer Wohnungsbau mit NBank-Förderunterlagen

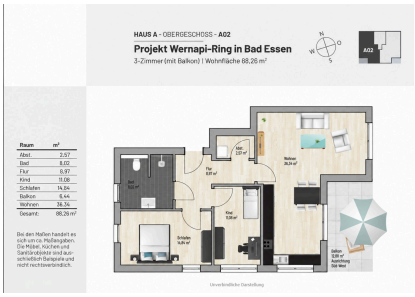
Umsetzung von 20 barrierefreien Wohneinheiten nach DIN 18040-2 (Gesamtwohnfläche 1.417,76 m²). **NBank-Förderunterlagen liegen vor** – für Gebäude A+B und C+D. Förderansätze laut diesen Unterlagen: Förderdarlehen bis zu 5.080.000 €, Tilgungszuschuss von 1.016.000 € bei Fertigstellung sowie 100.000 €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

3. GRUNDRISSE & WOHNUNGSAUFTEILUNG

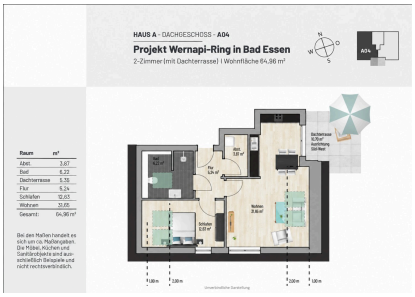
Typengrundrisse der Gebäude A bis D



Erdgeschoss (A01)
3 Zi. · 88,26 m² · Terrasse



Obergeschoss (A02)
3 Zi. · 88,26 m² · Balkon



Dachgeschoss (A04)
2 Zi. · 64,96 m² · Dachterrasse

Raumaufteilung der geplanten 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

KAUFPREIS FÜR DAS GESAMTPROJEKT

765.000 €

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Beide Grundstücke · Bauantragsplanung · NBank-Förderunterlagen

► Im Kaufpreis vollständig enthalten

- 2 Baugrundstücke mit zusammen 2.777 m² Fläche am Wernapi-Ring 2 & 18
- Genehmigungsbescheid vom 05.07.2022 – Gebäude A+B – abgelaufen
- Genehmigungsbescheid vom 05.07.2022 – Gebäude C+D – abgelaufen
- Vorliegende Architekturplanung & Bauantragsunterlagen
- Detaillierte Grundrisse aller 5 Wohnungstypen
- Wohnflächenberechnungen für alle Gebäude und Planungsvarianten
- NBank-Förderunterlagen liegen vor – 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:

- Genehmigungsbescheid vom 05.07.2022 – Gebäude A+B – abgelaufen
- Genehmigungsbescheid vom 05.07.2022 – Gebäude C+D – abgelaufen
- Bauantrag mit Lageplänen
- Grundriss-Sammlung und 3D-Ansichten der Gebäude
- Wohnflächenaufstellungen nach WoFlV (Standard & Erweiterung)
- NBank-Mappe für geförderten Wohnungsbau (Gebäude A+B)
- NBank-Mappe für geförderten Wohnungsbau (Gebäude C+D)

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

Genehmigungsstatus: Die Baugenehmigungen vom 05.07.2022 sind abgelaufen. Für die Umsetzung ist eine erneute Genehmigung erforderlich. Nach mündlicher Auskunft des Landkreises Osnabrück können die vorhandenen Bauantragsunterlagen mit einem aktuellen Auszug aus der amtlichen Karte erneut eingereicht werden. Eine schriftliche Bestätigung dieser Auskunft liegt nicht vor. Erforderliche Aktualisierungen der Planung sowie der Aufwand und die Kosten des erneuten Genehmigungsverfahrens sind zu prüfen.
Hinweis: Bei den Maß- und Flächenangaben handelt es sich um Planungsangaben gemäß der vorliegenden Bauantragsplanung und den Wohnflächenberechnungen. Die Darstellungen und Möblierungen sind unverbindliche Gestaltungsbeispiele. Alle Angaben entsprechen dem Projektstand Oktober 2026.