Beim

Großzügig, gemütlich, besonders: idyllisches Zuhause mit Geschichte

Objektnummer: 25183059



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 292.55 m^2 • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 589 m^2

Objektnummer: 25183059 - 49191 Belm

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25183059 - 49191 Belm

Auf einen Blick

Objektnummer	25183059
Wohnfläche	ca. 292.55 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	15
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1869
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25183059 - 49191 Belm

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.10.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	273 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1869

Objektnummer: 25183059 - 49191 Belm

Die Immobilie





Objektnummer: 25183059 - 49191 Belm

Die Immobilie





Objektnummer: 25183059 - 49191 Belm

Die Immobilie





Objektnummer: 25183059 - 49191 Belm

Die Immobilie





Objektnummer: 25183059 - 49191 Belm

Die Immobilie





Objektnummer: 25183059 - 49191 Belm

Die Immobilie





Objektnummer: 25183059 - 49191 Belm

Ein erster Eindruck

Wo Geschichte ein Zuhause hat – und Charakter Raum bekommt

Schon beim ersten Schritt über die Schwelle spürt man es: Dieses Haus erzählt Geschichten. Geschichten von Beständigkeit, von Handwerkskunst und von Menschen, die Wert auf das Besondere legen. Hinter der eindrucksvollen Fachwerkfassade verbirgt sich ein Zuhause, das Altes bewahrt und Neues willkommen heißt – mit rund 290 m² Wohnfläche, aufgeteilt in charmante Räume voller Licht, Struktur und Leben.

Die liebevolle Sanierung hat dem historischen Gebäude neues Leben eingehaucht, ohne seinen ursprünglichen Charakter zu verlieren. Freigelegte Balken, warme Materialien und eine harmonische Raumaufteilung schaffen ein Ambiente, das Geborgenheit und Freiheit zugleich vermittelt.

Im Erdgeschoss öffnen sich helle Wohnbereiche, die ineinander übergehen – ideal, um zu genießen, zu leben, zu lachen. Ob beim Lesen am Fenster, beim Kochen mit Freunden oder beim Feiern kleiner Momente – jeder Raum erzählt seine eigene Geschichte. Die großzügige Küche lässt Raum für Kreativität und wird schnell zum Mittelpunkt des Hauses.

Im Obergeschoss entfaltet sich das volle Potenzial: mehrere Zimmer, die als Schlaf-, Arbeits- oder Rückzugsräume genutzt werden können – jedes mit seinem eigenen, unverwechselbaren Charme. Die beiden Bäder verbinden Funktionalität mit modernem Komfort, eingebettet in die behagliche Atmosphäre des alten Fachwerks.

Ein besonderes Extra ist der separate Eingang, der viele Möglichkeiten eröffnet: als Einliegerwohnung, Atelier, Werkstatt oder Bürobereich mit bis zu fünf Räumen – perfekt für alle, die Wohnen und Arbeiten auf besondere Weise verbinden möchten. Und wer noch mehr Raum für Ideen braucht, findet ihn im ausbaufähigen Dachboden.

Die Lage des Hauses überzeugt durch eine sehr gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Freizeitangeboten. Kurze Wege in die Innenstadt und eine Umgebung, die vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Aktivitäten bietet, machen das Wohnen besonders angenehm. Das Haus steht auf einem ca. 589 m² großen Eigentumsgrundstück.

Objektnummer: 25183059 - 49191 Belm

Alles zum Standort

Belm besticht durch seine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe, was die Gemeinde zu einem besonders attraktiven Standort für Familien macht. Mit rund 13.600 Einwohnern präsentiert sich Belm als sicherer und familienfreundlicher Wohnort, der durch seine stabile Infrastruktur und die Nähe zur lebendigen Stadt Osnabrück überzeugt. Die hervorragende Anbindung an Arbeitsplätze, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung schafft eine verlässliche Basis für eine nachhaltige Wertentwicklung und ein entspanntes Lebensgefühl.

Der Ort Belm selbst zeichnet sich durch eine ruhige, sichere Atmosphäre und eine harmonische Gemeinschaft aus, die insbesondere Familien ein behagliches Zuhause bietet. Die moderaten Immobilienpreise in Verbindung mit energieeffizienten Neubauprojekten unterstreichen die Attraktivität dieses Wohnstandorts. Die Nähe zur Autobahn A33 sowie ein gut ausgebautes Netz öffentlicher Verkehrsmittel, darunter die Buslinien an den Haltestellen Jägerstraße (3 Minuten Fußweg), Belm B51 (4 Minuten Fußweg) und Lindenstraße (5 Minuten Fußweg), gewährleisten eine komfortable Mobilität für Groß und Klein.

Für Familien besonders wertvoll ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen: Kindergärten sind bereits in etwa 7 Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und Oberschulen, wie die Ickerbach-Schule und die Oberschule Belm, in rund 12 bis 13 Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind. Dies schafft kurze und sichere Wege für die Kinder und erleichtert den Alltag erheblich. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine ausgezeichnete medizinische Versorgung mit mehreren Ärzten und Apotheken, die in maximal 7 bis 11 Minuten zu Fuß erreichbar sind – ein beruhigender Faktor für das Wohl der ganzen Familie.

Die Freizeitgestaltung in Belm bietet mit mehreren Spielplätzen, Parks und Sportanlagen wie der Skateanlage Belm vielfältige Möglichkeiten für aktive Erholung und gemeinsames Erleben im Freien. Spielplätze sind bereits in 3 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar, während Sportanlagen in etwa 11 bis 12 Minuten Fußweg zum gesunden Ausgleich einladen. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Marktkauf, ALDI Nord und Netto Marken-Discount in nur 7 Minuten Fußweg zur Verfügung, ergänzt durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit gemütlichen Restaurants, die zum Genießen und Verweilen einladen.
Insgesamt bietet Belm für Familien ein sicheres, gut angebundenes und lebenswertes Umfeld, das durch seine hochwertige Infrastruktur und die naturnahe Lage eine ideale Grundlage für ein harmonisches Familienleben schafft. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann.

Objektnummer: 25183059 - 49191 Belm

Sonstige Angaben

Finden Sie jetzt die richtige Immobilienfinanzierung: 0541 - 18 17 65 60

Sie benötigen eine gute Finanzierung, die Ihre individuelle Situation bestens berücksichtigt? Noch dazu mit garantierter Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten? Dann nutzen Sie die jahrelange Erfahrung unserer VON POLL FINANCE Kollegen und vereinbaren Sie noch heute einen kostenfreien und unverbindlichen Erstberatungstermin.

Wie viel Eigenkapital sollte eingesetzt werden? Was passiert, wenn das Eigenkapital nicht ausreicht, um die Kaufnebenkosten zu decken? Welche öffentlichen Fördermittel können wie eingesetzt werden? Inwiefern sind Zinskonditionen vergleichbar und wie sichere ich als Käufer in Verbindung mit dem Hauskauf meine Familie optimal gegen Lebensrisiken ab? Die fundierte Klärung dieser und weiterer Fragen nimmt Zeit in Anspruch, die sich die VON POLL FINANCE Experten gerne für Sie nehmen. Nicht zuletzt lassen sich durch den damit verbundenen Banken- und Konditionsvergleich schnell tausende Euros sparen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Termin - telefonisch, digital oder persönlich.

VON POLL FINANCE | Standort OSNABRÜCK: 0541-18 17 65 60

https://www.von-poll-finance.com

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf-

und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25183059 - 49191 Belm

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Munsberg

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück
Tel.: +49 541 - 18 17 656 0
E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com