Osnabrück – Dodesheide

3-Zimmer-Wohnung als Investition oder neues Zuhause am Sonnenhügel

Objektnummer: 25183086



KAUFPREIS: 115.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25183086 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

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

Objektnummer: 25183086 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

Auf einen Blick

Objektnummer	25183086
Wohnfläche	ca. 63 m²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	115.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 25183086 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	98.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.09.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 25183086 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

Die Immobilie





Objektnummer: 25183086 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

Die Immobilie





Objektnummer: 25183086 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

Die Immobilie





Objektnummer: 25183086 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

Ein erster Eindruck

Investieren oder wohnen in zentraler Lage am Sonnenhügel!

+ Zentrale und attraktive Wohnlage
+ 3-Zimmer-Wohnung mit Entwicklungspotenzial
+ Ausbaumöglichkeit im Dachboden vorhanden
+ Gemütliches Wohnzimmer als Mittelpunkt der Wohnung
+ Zwei großzügige Schlafzimmer, ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
+ Helle Küche mit großem Fenster und zusätzlichem Abstellraum
+ Tageslichtbad mit pflegeleichten Fliesen
+ Eigenes Kellerabteil
+ Garage auf angrenzendem Garagenhof inklusive
+ Erbpachtgrundstück

Der Erbpachtvertrag läuft bis zum 31.03.2051 und die Kosten betragen 387,85€ p.a.
Erbpachtgeber ist die Klosterkammer Hannover.

+ Seit 2021 vermietet
+ Monatliche Kaltmiete 440 €. Mieterhöhung auf 506€ p.M. möglich.
+ Hausgeld bestehen aus umlegbarem Teil (166,10€) und nicht-umlegbarem Teil (89,52€). Ca. 44€ fließen in die Erhaltungsrücklage.
+ Garage vermietet für 40€ pro Monat. Nebenkosten von 22,43€.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann zögern Sie nicht und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25183086 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

Alles zum Standort

Der Stadtteil Dodesheide überzeugt als verlässliche Mikro-Lage mit einer sozial gemischten Bevölkerung und einer ruhigen, sicheren Wohnatmosphäre. Die Infrastruktur ist geprägt von einer guten medizinischen Grundversorgung und lokalen Bildungseinrichtungen, die eine breite Zielgruppe ansprechen. Die verkehrsgünstige Lage mit direktem Anschluss an das Stadtzentrum und das regionale Autobahnnetz macht Dodesheide besonders für Pendler interessant. Der Immobilienmarkt zeigt hier stabile Mietrenditen bei moderaten Einstiegspreisen und niedrigen Leerständen. Die kontinuierlichen Modernisierungen und Nachverdichtungen tragen zur schrittweisen Aufwertung des Stadtteils bei, ohne den gewachsenen Charakter zu beeinträchtigen – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Das Angebot an Annehmlichkeiten in Dodesheide unterstreicht die Attraktivität des Standorts. Im Bildungsbereich befinden sich zahlreiche Schulen und Kindertagesstätten in unmittelbarer Nähe, was eine verlässliche Nachfrage von Mietern mit Familien garantiert. Die medizinische Versorgung ist durch Fachärzte, Apotheken und das nahegelegene AMEOS-Klinikum bestens gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie der NP-Supermarkt bieten eine komfortable Nahversorgung. Für Freizeit und Erholung sorgen vielfältige Sporteinrichtungen und Spielplätze in fußläufiger Entfernung, ergänzt durch grüne Parkanlagen, die eine hohe Lebensqualität fördern. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, während der Osnabrück Hauptbahnhof zusätzlich die Mobilität stärkt.

Objektnummer: 25183086 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

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: 25183086 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

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