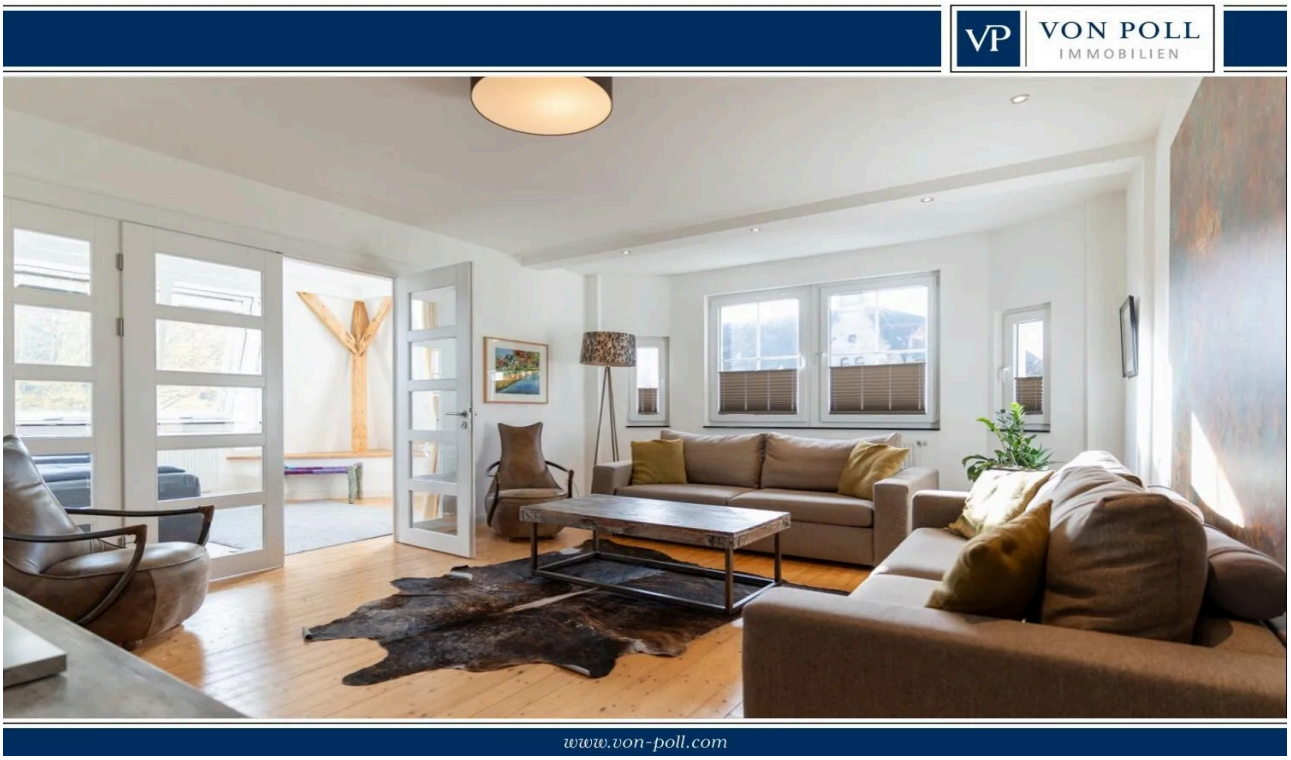
Osnabrück – Innenstadt

Exklusive Gründerzeitvilla in Bestlage von Osnabrück - Renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus

Objektnummer: 26055013



KAUFPREIS: 5.280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 820.64 m^2 • GRUNDSTÜCK: 420 m^2

Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

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

Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26055013
Wohnfläche	ca. 820.64 m²
Baujahr	1907
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	5.280.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 871 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

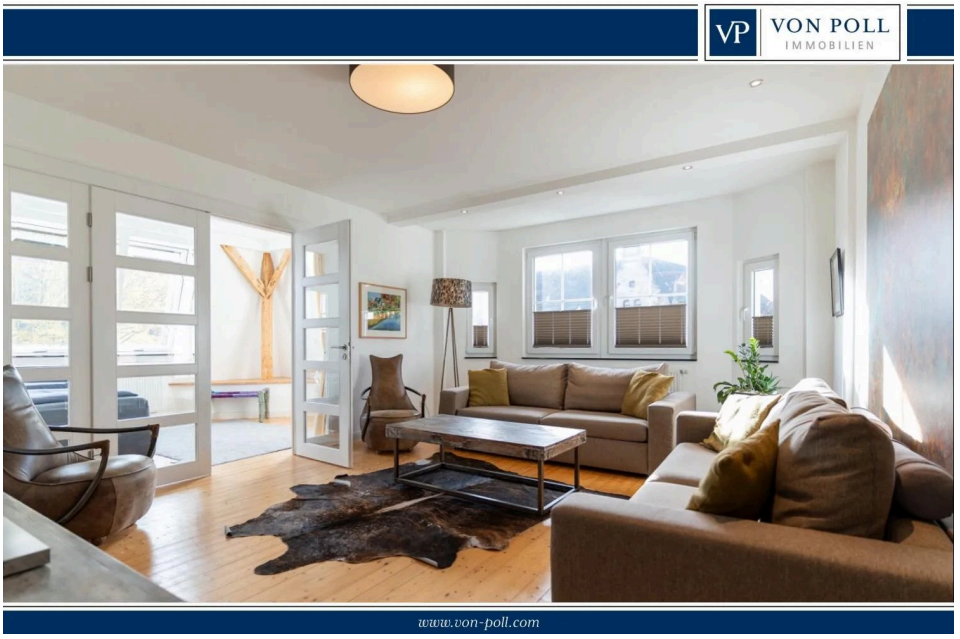
Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	153.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.05.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1907

Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

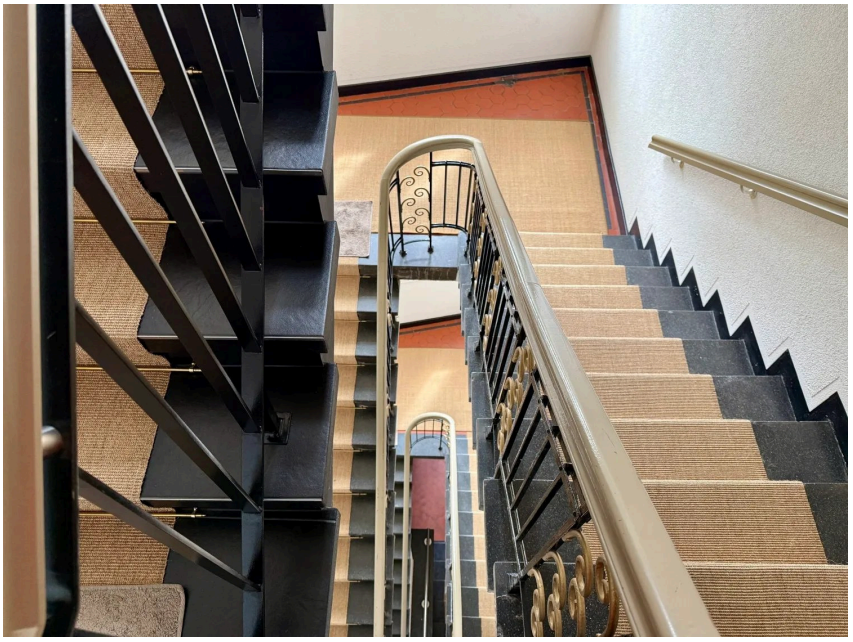
Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

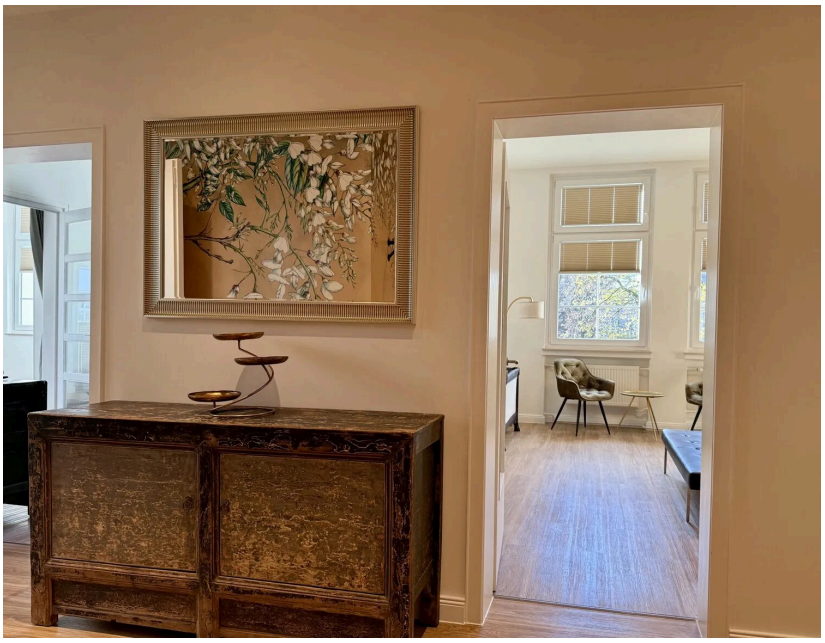
Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie

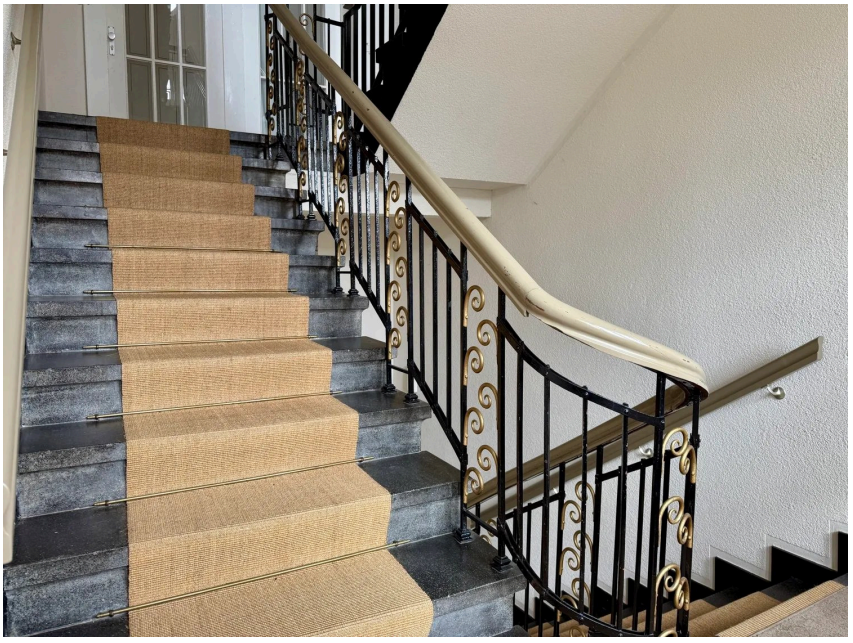




Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

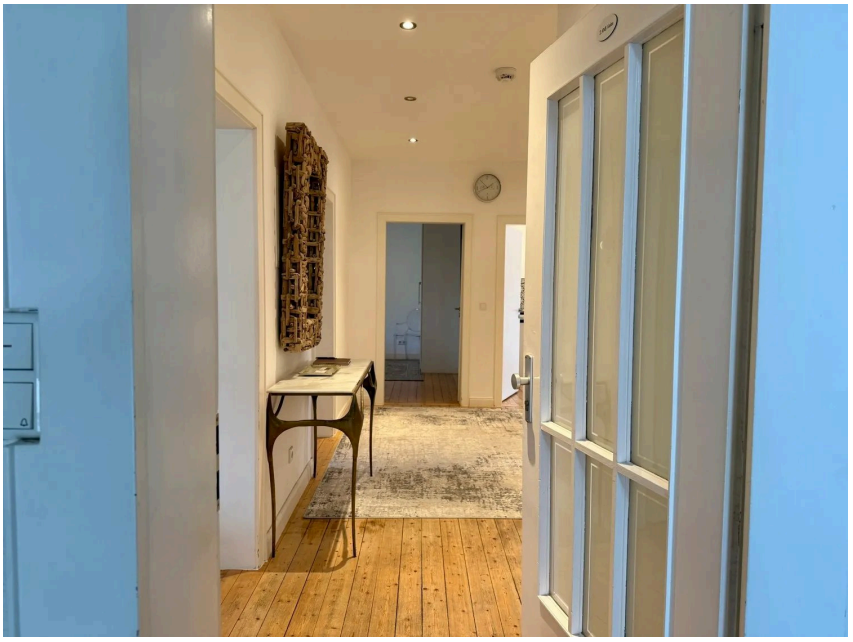
Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

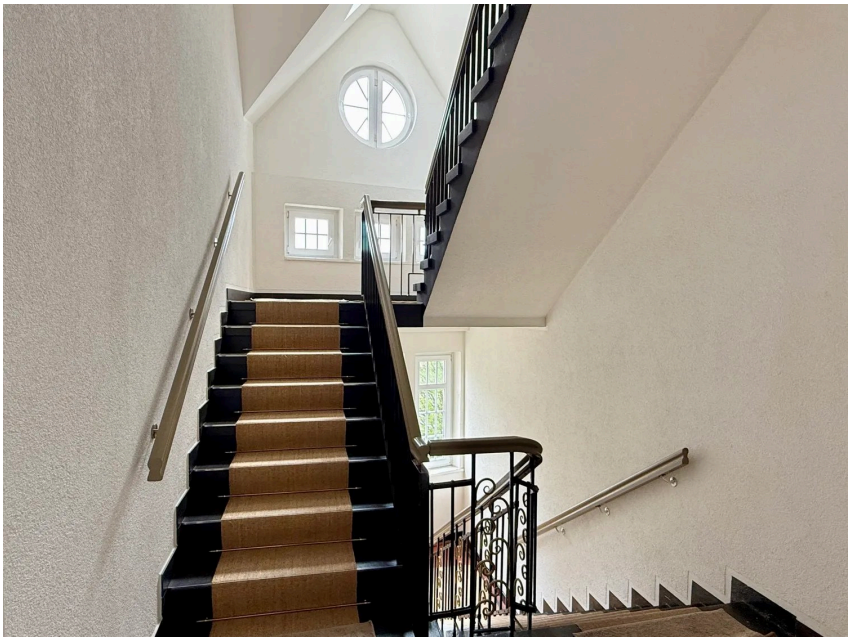
Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

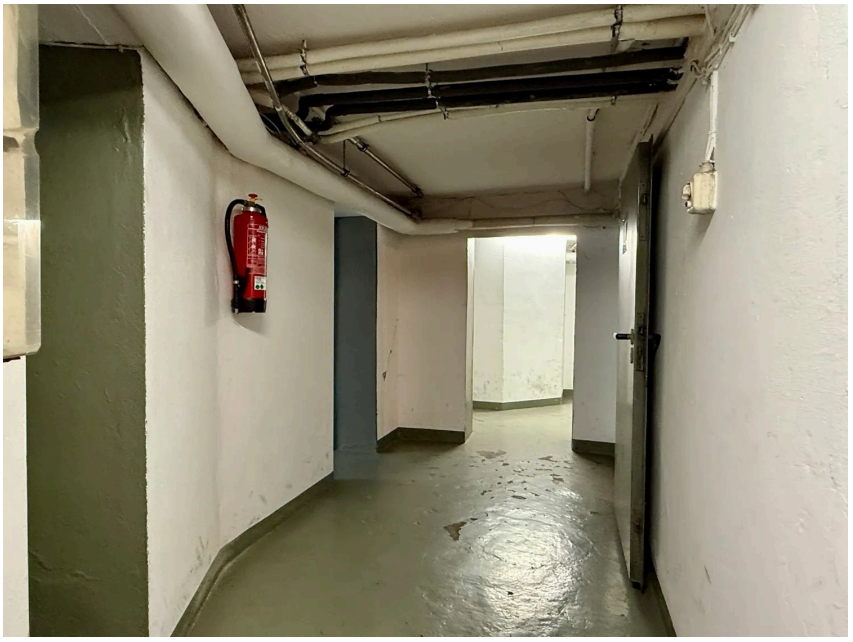
Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie

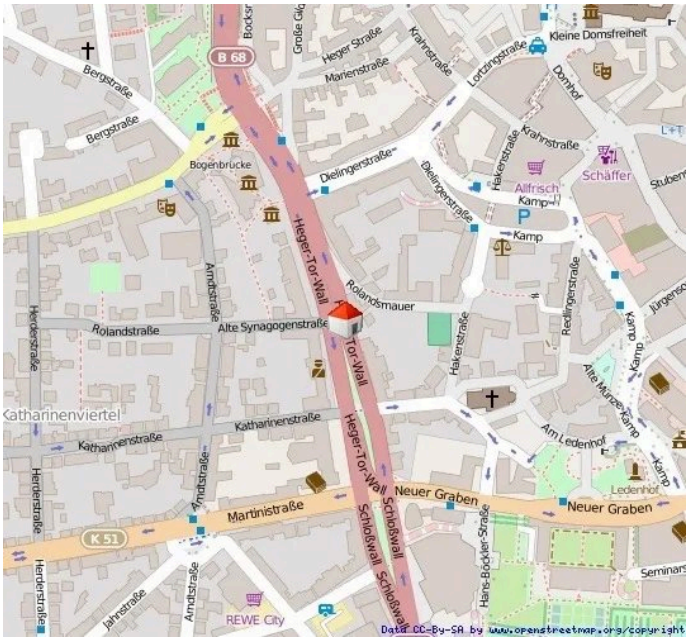




Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

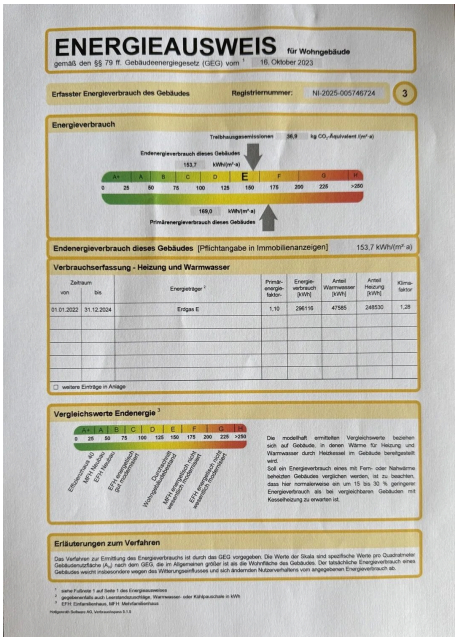
Die Immobilie





Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer: NI-2025-005746724 — 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 36,9 kg CO_2-Äquivalent (m² a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 153,7 kWh(m² a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

169,0 kWh(m² a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 153,7 kWh(m² a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas E	1,10	296116	47585	248530	1,28

☐ weitere Erträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effiziente Wohngebäude Mit Neubau EnEV erreichbar

EnEV eingehaltene Bestandsgebäude

Durchschnittliche Wohngebäude Bestand

Mehrfamilienhaus ohne Baualtersklasse

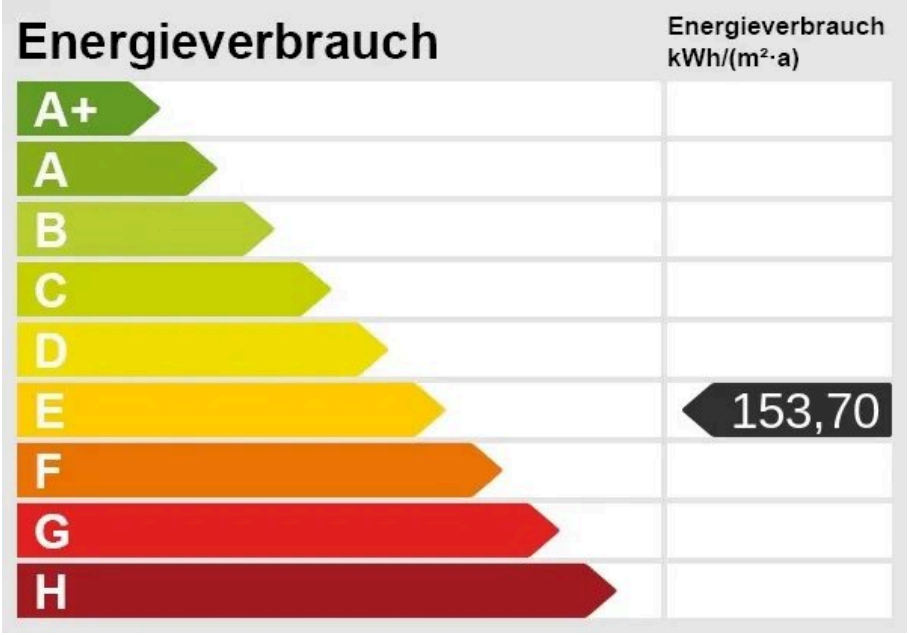
EnEV eingehalten nicht Mehrfamilienhaus Bestand

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.



Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Exklusive Gründerzeitvilla in Bestlage von Osnabrück – Ein außergewöhnliches Angebot für Kapitalanleger und Liebhaber historischer Architektur

Ein wahrer Schatz der Osnabrücker Stadtgeschichte!
Zum Immobilienvideo: https://youtu.be/DYBroEI0lBU

Diese prachtvolle Gründerzeitvilla im Herzen von Osnabrück ist ein einzigartiges Stück Architekturgeschichte, das in dieser Form nur selten auf den Markt kommt. Gelegen in einer der besten Lagen der Stadt, an der einstigen Flaniermeile, präsentiert sich diese historische Perle als außergewöhnliches Wohn- und Geschäftshaus mit enormem Potenzial.

Charakter trifft auf modernen Komfort

Die Villa wurde 2018 vollständig kernsaniert und mit größtem Respekt vor der Geschichte und gleichzeitig auf höchstem modernen Standard modernisiert. Historische Elemente wie das prachtvolle Treppenhaus, edle Parkett- und Dielenböden sowie ausgewählte Zierelemente wurden sorgfältig restauriert und erhalten. Gleichzeitig wurden alle technischen Aspekte auf den neuesten Stand gebracht: Neue Elektrik, Gaszentralheizung, hochwertige Kunststofffenster mit Schallschutz und moderne Steigleitungen bieten höchsten Komfort.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten – Investieren und profitieren

Mit einer Gesamtfläche von ca. 985 m², verteilt auf Wohn- und Nutzflächen, bietet die Villa zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten:

•Wohn-/Bürofläche: ca. 820,64 m²
•Nutzfläche: ca. 170 m²
•Grundstück: ca. 420 m²

Aktuell werden fünf stilvoll eingerichtete Ferienwohnungen vermietet, die eine hervorragende Rendite erzielen. Die hochwertige Ausstattung, einschließlich maßgeschneiderter Einbauküchen, sorgt für erstklassiges Wohnen. Für die Vermietung der Ferienwohnungen gibt es die Möglichkeit, das bestehende Geschäftsmodell nahtlos fortzuführen – oder die Immobilie für eine Festvermietung oder als exklusives Eigentum aufzuteilen.

Das Dachgeschoss wurde 2018 komplett neu aufgebaut und bietet nun eine beeindruckende Dachterrasse mit atemberaubendem Blick über Osnabrück – ein

Highlight, das sowohl für private als auch gewerbliche Nutzung eine Seltenheit darstellt.

Weitere Details der Immobilie:
•Vollkeller mit modernisierter Waschküche (4 Waschmaschinen und 4 Trockner)
•Velux-Dachflächenfenster mit elektrischen Jalousien
•Fünf Einheiten als Ferienwohnungen – komplett mit hochwertigen Einbauküchen
•Modernisierte Bäder und Design-Böden im gesamten Gebäude
•Garagen und Abstellflächen für zusätzliche Lagermöglichkeiten
•Zwei Büroflächen (ca. 100 m² + ca. 180 m²), die derzeit gewerblich vermietet sind, sind ebenfalls Bestandteil der Immobilie

Die zentrale Lage garantiert nicht nur eine hervorragende Sichtbarkeit, sondern auch eine ausgezeichnete Vermietbarkeit und kurze Wege zu allen wichtigen Annehmlichkeiten der Stadt.

Zusätzliche Potenziale und Nutzungsmöglichkeiten

Neben den derzeit vermieteten Ferienwohnungen bietet die Villa vielseitige Optionen für die Nutzung als:

•Serviced Apartments
•Wohnungseigentümergemeinschaft
•Büro- und Geschäftsräume

Dank der Lage im Herzen der Stadt und der attraktiven Architektur ist diese Immobilie nicht nur eine stabile Kapitalanlage, sondern auch ein Zuhause mit historischem Flair und modernem Komfort.

Fazit:
Diese Gründerzeitvilla verbindet die Geschichte Osnabrücks mit den höchsten Standards modernen Wohnens und Arbeitens. Sie ist der perfekte Ort für Investoren, die auf langfristige Wertsteigerung setzen, für Betreiber von Serviced Apartments oder für Liebhaber exklusiver, repräsentativer Immobilien. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und werden Sie Teil der faszinierenden Geschichte Osnabrücks!

Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Alles zum Standort

Das Heger-Tor-Viertel in Osnabrück ist in der Tat ein lebendiger und historischer Teil der Stadt, der sowohl für die Bewohner als auch für Besucher viel zu bieten hat. Die Mischung aus Tradition und modernem Leben macht dieses Viertel zu einem einzigartigen Anlaufpunkt. Mit seiner zentralen Lage in der Altstadt und dem berühmten Markt als Zentrum ist es nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch ein kultureller Knotenpunkt.

Die Altstadt Osnabrücks ist bekannt für ihre charmanten, kleinen, inhabergeführten Geschäfte, die eine Vielfalt an einzigartigen Produkten für das Wohnen, die Lebensgestaltung und den Genuss bieten. Diese Vielfalt an Geschäften, wie auch die erstklassigen Restaurants, Kaffeeröstereien und Feinkostläden, machen das Viertel besonders für Feinschmecker und Shoppingliebhaber interessant. Zudem tragen die zahlreichen Festivals, wie Kultur- und Genussveranstaltungen sowie der historische Weihnachtsmarkt, zu einem pulsierenden Leben im Viertel bei.

Die Nähe zur Tourist Information und zum historischen Rathaus bietet zudem für Gäste und Touristen einen einfachen Zugang zu den besten Informationen und Erlebnissen, die Osnabrück zu bieten hat.

Mit rund 168.000 Einwohnern ist Osnabrück viertgrößte Stadt Niedersachsens und liegt nahe der Grenze zu Nordrhein-Westfalen. Dass Osnabrück weit ab vom typischen City-Trubel jedoch weit mehr zu bieten hat, zeigt die Lage der Stadt inmitten eines Naturparks.

Objektnummer: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

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: 26055013 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Dziabel

Alter Steinweg 34, 48143 Münster
Tel.: +49 251 - 39 77 65 0
E-Mail: muenster@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com