Osnabrück – Eversburg

Modernisiertes 3-Familienhaus mit großem Garten, Balkonen nahe Rubbenbruchsee

Objektnummer: 26183046



KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 332.52 m^2 • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1323 m^2

Objektnummer: 26183046 - 49090 Osnabrück – Eversburg

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

Objektnummer: 26183046 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26183046
Wohnfläche	ca. 332.52 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1978
Stellplatz	6 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	990.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 332 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26183046 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26183046 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26183046 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26183046 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26183046 - 49090 Osnabrück – Eversburg

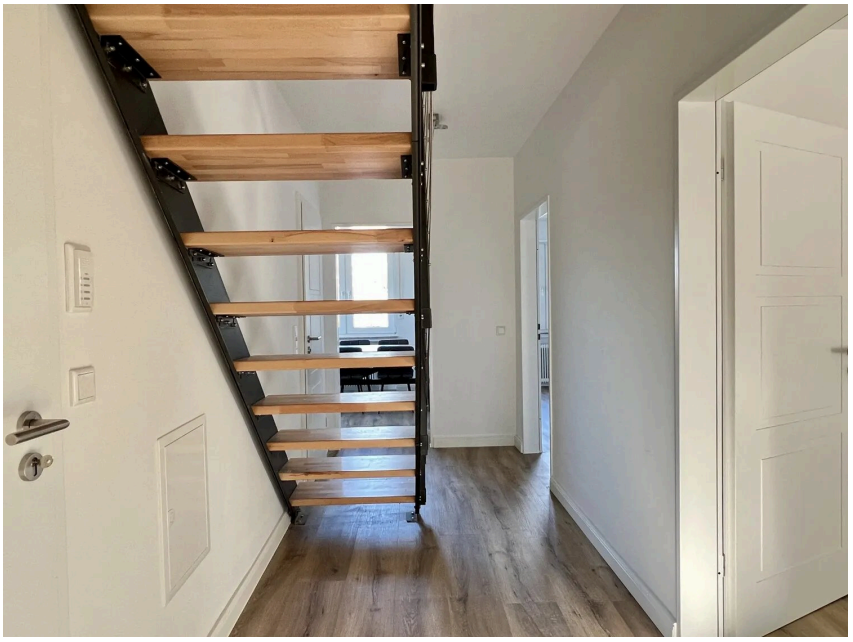
Die Immobilie





Objektnummer: 26183046 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26183046 - 49090 Osnabrück – Eversburg

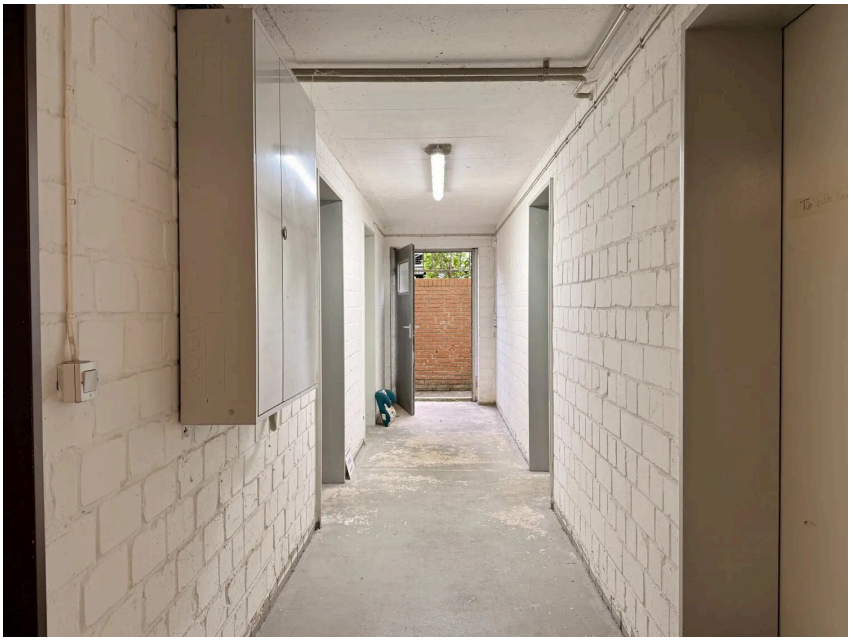
Die Immobilie





Objektnummer: 26183046 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26183046 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26183046 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive 3-Familienhaus verbindet eine gefragte Wohnlage mit modernisiertem Wohnkomfort und interessanten Möglichkeiten für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Immobilie wurde 2023 umfangreich modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand. Neue Fenster, neue Bodenbeläge und neue Türen sorgen für ein modernes Wohnambiente.

Das Haus verfügt über drei separate Wohneinheiten, die jeweils mit einer Einbauküche ausgestattet sind. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind voll möbliert, wodurch insbesondere für Kapitalanleger interessante Voraussetzungen für eine unkomplizierte und attraktive Vermietung bestehen.

Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Gastherme, sodass insgesamt drei separate Gasthermen vorhanden sind. Darüber hinaus ist das Gebäude voll unterkellert und bietet damit zusätzliche Nutz-, Abstell- und Lagermöglichkeiten. Auch das großzügige Stellplatz Angebot überzeugt: drei Garagen sowie sechs zusätzliche Stellplätze.

Die Immobilie zeichnet sich durch eine sehr gute Vermietbarkeit und attraktive Mieteinnahmen aus und bietet damit eine interessante Grundlage für eine nachhaltige Kapitalanlage. Die Bewohner profitieren gleichermaßen von der Nähe zur Natur und von kurzen Wegen in die Stadt.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aus Rücksicht auf die Privatsphäre der derzeitigen Mieter nicht sämtlich Räumlichkeiten fotografisch dokumentiert, werden konnten. Dennoch ist die Qualität der Modernisierung sichtbar.

Fragen Sie jetzt das ausführliche Exposé an und lernen Sie die Immobilie persönlich kennen.

Der Energieausweis wird um die Sanierung in 2023 angepasst und wird zum Besichtigungstermin nachgereicht.

Objektnummer: 26183046 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Ausstattung und Details

Kernsanierung in 2023 im Detail:
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Dachfächenfenster Kunststoff
- Designböden in jeder Wohnung
- Innentüren
- 4 Badezimmer inkl. Steigleitungen
- 3 Gäste-WCs inkl. Steigleitungen
- Elektroverteilung inkl. Leitungen
- insgesamt 3 Gasthermen
- 3 Einbauküchen mit E-Geräten
- 3 Garagentore

1. & 2. Obergeschoss voll möbliert mit:
- Couchgarnituren
- Teppichen
- Tischen
- Wohnzimmer Sideboards
- Schlafzimmerschränken
- Doppelbetten
- Einzelbetten
- Einbauküchen

Objektnummer: 26183046 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Alles zum Standort

Osnabrück präsentiert sich als ein stabiler und vielversprechender Wohnimmobilienmarkt, der durch eine ausgewogene demografische Struktur und eine solide Infrastruktur besticht. Insbesondere die nordwestlichen Stadtteile bieten mit moderat steigenden Preisen und einer hohen Nachfrage nach 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen attraktive Rahmenbedingungen für nachhaltige Investitionen. Die Stadt überzeugt durch eine überdurchschnittliche medizinische Versorgung, eine solide Bildungsinfrastruktur sowie eine gute Anbindung an den Autobahnring und den öffentlichen Nahverkehr, was sowohl Pendler als auch langfristige Bewohner anspricht. Die laufenden Investitionen in Kitas, Schulen und Mobilitätsangebote unterstreichen das zukunftsorientierte Stadtentwicklungskonzept, das Wertsteigerungspotenziale unterstützt.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an infrastrukturellen Vorteilen, die den Standort zusätzlich aufwerten. Die verkehrliche Anbindung ist exzellent: So erreicht man mehrerer Bushaltestellen in wenigen Minuten zu Fuß. Die Nähe zu mehreren Autobahnauffahrten rundet die Mobilitätsvorteile ab. Einkaufsmöglichkeiten wie der REWE-Markt sind in 5 Minuten fußläufig erreichbar, während weitere Supermärkte wie PENNY und E-Center das Angebot erweitern. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Apotheken und Kliniken in einem Radius von 7 bis 27 Gehminuten hervorragend gewährleistet, was die Attraktivität für Mieter mit unterschiedlichen Bedürfnissen erhöht. Auch gastronomische Angebote und Freizeitmöglichkeiten wie Restaurants, Cafés sowie der Rubbenbruchsee und Sportanlagen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Für Investoren bietet dieser Standort eine Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und moderatem Preisniveau, die eine nachhaltige Wertentwicklung und attraktive Renditechancen verspricht. Die ausgewogene Bevölkerungsstruktur und die laufenden Modernisierungen unterstreichen das Potenzial, das Eversburg als verlässliche und wachstumsorientierte Wohnlage im Osnabrücker Markt auszeichnet. Somit stellt diese Lage eine ausgezeichnete Gelegenheit dar, um risikoaverse Investitionen mit langfristiger Perspektive im Core+/Value-Add-Segment zu realisieren.

Objektnummer: 26183046 - 49090 Osnabrück – Eversburg

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: 26183046 - 49090 Osnabrück – Eversburg

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