Osnabrück – Atter

Lukratives Mehrfamilienhaus in gefragter Lage

Objektnummer: 26183047



KAUFPREIS: 996.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 458.01 m^2 • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 606 m^2

Objektnummer: 26183047 - 49076 Osnabrück – Atter

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

Objektnummer: 26183047 - 49076 Osnabrück – Atter

Auf einen Blick

Objektnummer	26183047
Wohnfläche	ca. 458.01 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	15
Schlafzimmer	9
Badezimmer	6
Baujahr	1996
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	996.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 458 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26183047 - 49076 Osnabrück – Atter

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	100.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26183047 - 49076 Osnabrück – Atter

Die Immobilie





Objektnummer: 26183047 - 49076 Osnabrück – Atter

Die Immobilie





Objektnummer: 26183047 - 49076 Osnabrück – Atter

Die Immobilie

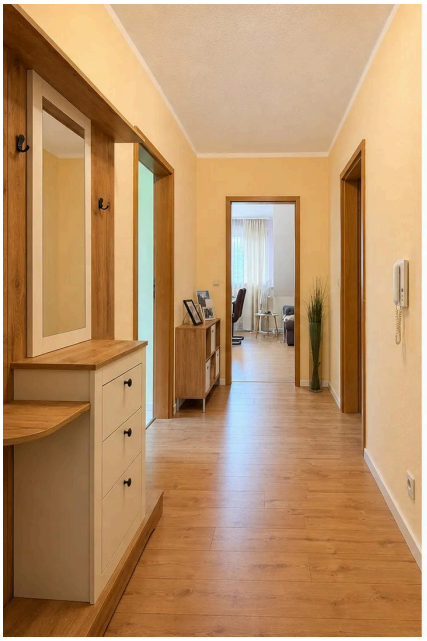


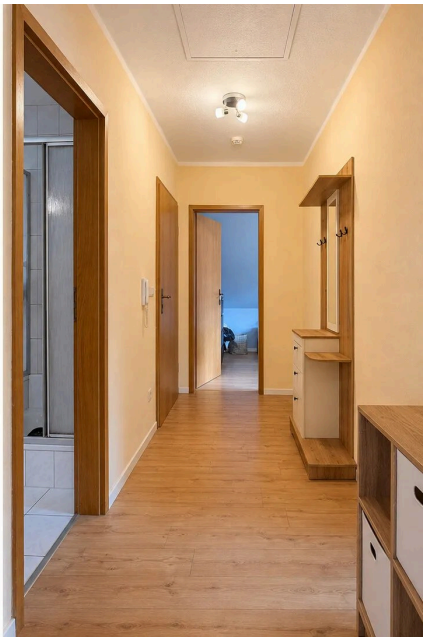


Objektnummer: 26183047 - 49076 Osnabrück – Atter

Die Immobilie







Objektnummer: 26183047 - 49076 Osnabrück – Atter

Die Immobilie





Objektnummer: 26183047 - 49076 Osnabrück – Atter

Die Immobilie





Objektnummer: 26183047 - 49076 Osnabrück – Atter

Die Immobilie





Objektnummer: 26183047 - 49076 Osnabrück – Atter

Die Immobilie





Objektnummer: 26183047 - 49076 Osnabrück – Atter

Die Immobilie





Objektnummer: 26183047 - 49076 Osnabrück – Atter

Die Immobilie



Objektnummer: 26183047 - 49076 Osnabrück – Atter

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine interessante Kombination aus sechs bestehenden Mietverhältnissen, großzügigen Außenbereichen und einer ruhigen Siedlungsrandlage. Mit ca. 458 m² Wohnfläche und sechs gut geschnittenen 3-Zimmer-Wohnungen verfügt die Immobilie über eine klare und solide Aufteilung.

Alle sechs Wohneinheiten sind derzeit vollständig vermietet und bieten damit eine bestehende Ertragssituation. Die Wohnungen verfügen jeweils über drei Zimmer und sind auf eine angenehme Wohnnutzung ausgerichtet. Ein besonderes Merkmal sind die großzügigen, umlaufenden Balkone, die den Wohnraum nach außen erweitern und den Bewohnern einen schönen Blick in die grüne Umgebung ermöglichen. Die Lage am Siedlungsrand schafft dabei ein ruhiges Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

Für die Bewohner stehen insgesamt sechs PKW-Stellplätze zur Verfügung, sodass jeder Wohneinheit ein Stellplatz zugeordnet werden kann. Ergänzend bietet die vorhandene Duplex-Garage weitere praktische Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude ist teilunterkellert; jeder Wohnung ist ein eigener Kellerraum zugeordnet. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Mit der Kombination aus sechs vermieteten Wohneinheiten, attraktiven Balkonen, Stellplätzen und der ruhigen Lage bietet das Objekt eine interessante Grundlage für eine langfristig orientierte Kapitalanlage. Eine vorhandene Teilungserklärung schafft zudem eine klare rechtliche Struktur der einzelnen Einheiten.

Die Immobilie eignet sich insbesondere für Anleger, die eine bereits vermietete Mehrfamilienhausanlage mit etablierten Mietverhältnissen und einer ansprechenden Wohnqualität suchen. Die aktuellen Mieteinkünfte stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Fragen Sie jetzt das ausführliche Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zu dieser interessanten Kapitalanlage.

Ein Energieausweis lag bei Erstellung des Exposés noch nicht Vormund wird derzeit erstellt.

Objektnummer: 26183047 - 49076 Osnabrück – Atter

Ausstattung und Details

* Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
* Ca. 458,01 m² Wohnfläche
* 6 × 3-Zimmer-Wohnungen
* sämtliche Wohneinheiten voll vermietet
* großzügige, umlaufende Balkone
* attraktive Siedlungsrandlage
* schöner Blick ins Grüne
* 6 PKW-Stellplätze
* Teilunterkellerung
* Gaszentralheizung
* interessante Kapitalanlage mit bestehenden Mietverhältnissen
* sehr gute Mieteinkünfte 49.650,00 € / ca. 8,00 - 9,50 €/ m²
* Teilungserklärung vorhanden

Objektnummer: 26183047 - 49076 Osnabrück – Atter

Alles zum Standort

Osnabrück präsentiert sich als wirtschaftlich stabile Mittelstadt in Niedersachsen mit rund 166.000 Einwohnern und einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum. Die Stadt überzeugt durch eine ausgewogene demografische Struktur und eine starke erwerbsfähige Bevölkerung, was eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum sicherstellt. Die gut ausgebaute Infrastruktur mit überdurchschnittlicher Gesundheitsversorgung, renommierten Hochschulen und einer hervorragenden Verkehrsanbindung unterstreicht die hohe Lebensqualität und macht Osnabrück zu einem attraktiven Standort für Investitionen im Immobilienbereich. Die moderaten Immobilienpreise bei gleichzeitig steigender Nachfrage, insbesondere im gehobenen Segment, bieten solide Renditechancen und ein ausgewogenes Wertsteigerungspotenzial bei überschaubarem Risiko.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus: So sind beispielsweise zwei Bushaltestellen in nur 3 - 4 Minuten Fußweg erreichbar, was eine komfortable Mobilität gewährleistet. Die Nähe zu mehreren Autobahnauffahrten innerhalb von etwa 16 bis 20 Minuten Fußweg ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Regionen und stärkt die infrastrukturelle Vernetzung.

Das Umfeld bietet eine ausgewogene Mischung aus Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Wohnumfeld aufwerten. In nur wenigen Gehminuten befinden sich gepflegte Parks und Spielplätze, die sowohl zur Erholung als auch zur Freizeitgestaltung einladen. Für die gastronomische Versorgung stehen diverse Restaurants und Cafés in einem Umkreis von 10 bis 30 Minuten Fußweg zur Verfügung, die mit ihrer Vielfalt und Qualität das Lebensgefühl bereichern. Einkaufsmöglichkeiten von Nahversorgern bis zu Supermärkten sind ebenfalls gut erreichbar und sichern eine komfortable Versorgung im Alltag.

Die medizinische Infrastruktur ist mit mehreren Arztpraxen, Apotheken und dem Klinikum Osnabrück in einem Radius von etwa 30 bis 45 Minuten Fußweg hervorragend aufgestellt, was die Attraktivität der Lage zusätzlich unterstreicht. Diese umfassende Versorgung garantiert eine hohe Lebensqualität und spricht eine breite Zielgruppe an.

Für Investoren bietet diese Lage in Osnabrück eine stabile Basis mit wachsender Nachfrage, solider Infrastruktur und vielfältigen Annehmlichkeiten. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, attraktiven Freizeitangeboten und umfassender Versorgung schafft ein nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial und macht diese Immobilie zu einer zukunftssicheren Kapitalanlage.

Objektnummer: 26183047 - 49076 Osnabrück – Atter

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: 26183047 - 49076 Osnabrück – Atter

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