Osnabrück – Sonnenhügel

Charmante Erdgeschosswohnung mit Balkon – kompakte erste Kapitalanlage

Objektnummer: 26183050



KAUFPREIS: 79.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 31.88 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26183050 - 49088 Osnabrück – Sonnenhügel

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

Objektnummer: 26183050 - 49088 Osnabrück – Sonnenhügel

Auf einen Blick

Objektnummer	26183050
Wohnfläche	ca. 31.88 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1962

Kaufpreis	79.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26183050 - 49088 Osnabrück – Sonnenhügel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	128.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.02.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26183050 - 49088 Osnabrück – Sonnenhügel

Die Immobilie





Objektnummer: 26183050 - 49088 Osnabrück – Sonnenhügel

Die Immobilie

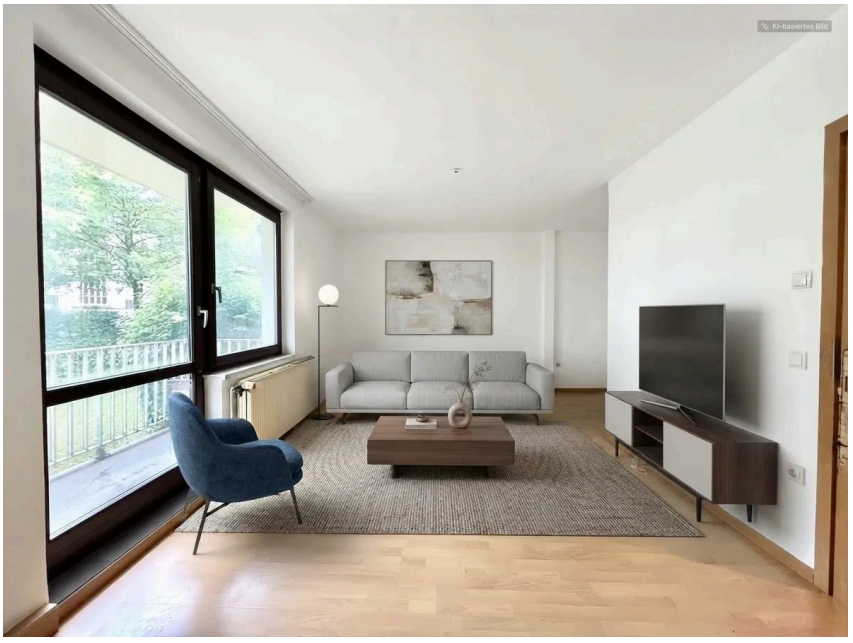




Objektnummer: 26183050 - 49088 Osnabrück – Sonnenhügel

Die Immobilie





Objektnummer: 26183050 - 49088 Osnabrück – Sonnenhügel

Die Immobilie





Objektnummer: 26183050 - 49088 Osnabrück – Sonnenhügel

Die Immobilie





Objektnummer: 26183050 - 49088 Osnabrück – Sonnenhügel

Die Immobilie





Objektnummer: 26183050 - 49088 Osnabrück – Sonnenhügel

Die Immobilie

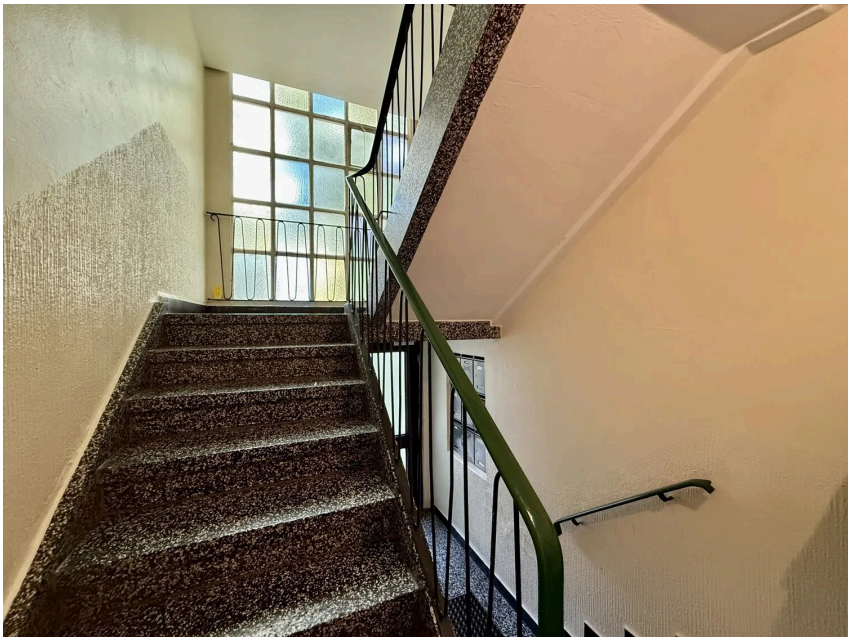




Objektnummer: 26183050 - 49088 Osnabrück – Sonnenhügel

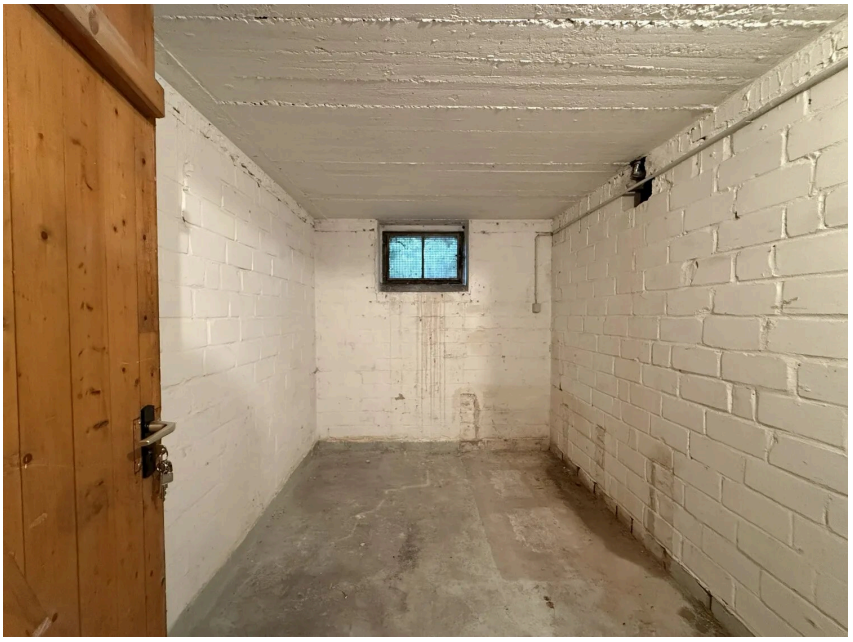
Die Immobilie





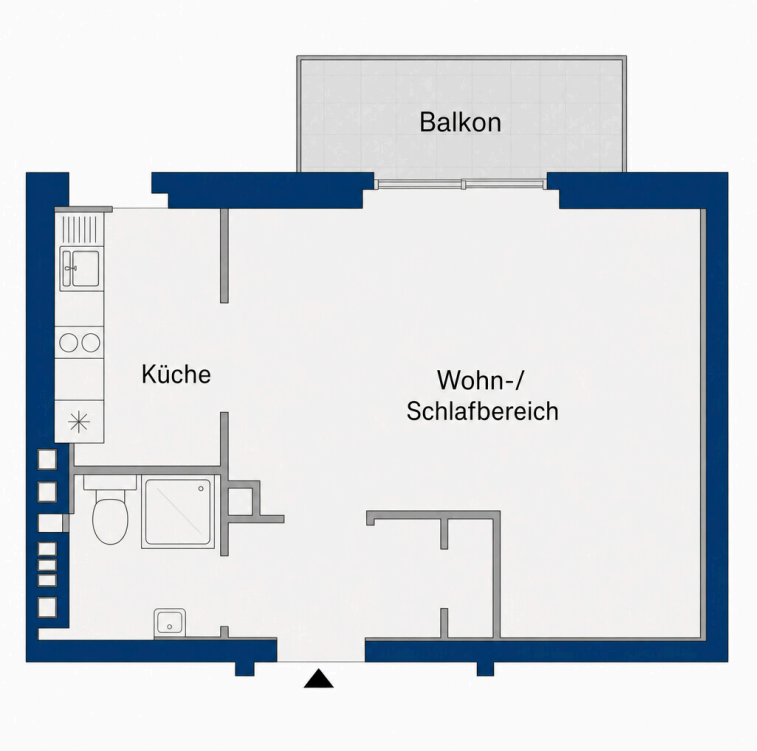
Objektnummer: 26183050 - 49088 Osnabrück – Sonnenhügel

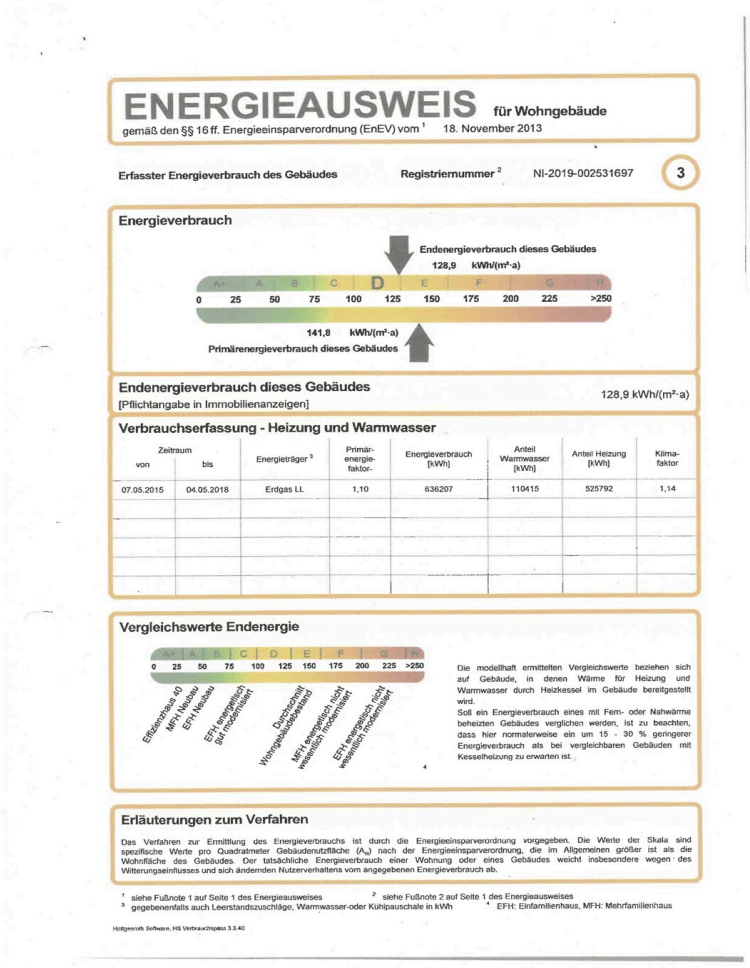
Die Immobilie



Objektnummer: 26183050 - 49088 Osnabrück – Sonnenhügel

Grundrisse





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — **Registriernummer** [2] NI-2019-002531697 — 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 128,9 kWh/(m²·a)

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

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

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 141,8 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] — 128,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
07.05.2015	04.05.2018	Erdgas LL	1,10	636207	110415	525792	1,14

Vergleichswerte Endenergie

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

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

Effizienzhaus 40 / MFH Neubau / EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software, HS Verbrauchspass 3.3.40

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26183050 - 49088 Osnabrück – Sonnenhügel

Ein erster Eindruck

Diese ca. 32 m² große Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1962 überzeugt mit einem kompakten Grundriss, eigenem Balkon. Die klare Raumaufteilung konzentriert sich auf das Wesentliche und bietet gleichzeitig angenehme Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die durchdachte Fensteranordnung sorgt für viel Tageslicht und lässt den Raum angenehm offen wirken. Der direkt anschließende Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet Platz für ein Frühstück im Freien oder entspannte Stunden an warmen Tagen.

Die Küche ist kompakt und funktional gestaltet und befindet sich direkt neben dem Wohnbereich. Das Badezimmer ist mit den notwendigen Einrichtungen für den täglichen Komfort ausgestattet. Türen, Fenster und weitere Details spiegeln den Charakter des Baujahrs wider und verleihen der Wohnung ihre besondere Authentizität.

Aufgrund der Nähe zu verschiedenen Hochschulstandorten und Campussen befindet sie sich zudem in einer gefragten Studentengegend. Damit bietet die Wohnung interessante Voraussetzungen für die Vermietung an Studierende und eignet sich insbesondere als kompakte Kapitalanlage.
Die Wohnung befindet sich in einem Haus welches sich auf einem Erbpachtgrundstück befindet. Der Erbpachtvertrag läuft bis zum 31.12.2060 und beträgt jährlich 307,20€.

Das Hausgeld in Höhe von 167,61 € unterteilt sich in ca. 80,59€, als umlegbaren Teil und 87,02€ als nicht umlegbaren Teil. Vom nicht umlegbaren Betrag sind 60€ Erhaltungsrücklage.
Die Erhaltungsrücklage der Hausgemeinschaft beträgt ca. 154.000€, davon entfällt ein Betrag von ca. 2.200€ auf die Wohnung.

Eine Wohnung mit kurzen Wegen, eigenständigem Charakter und einer Lage mit guter Perspektive für die Vermietung.

Rufen Sie uns jetzt an und lernen Sie diese interessante Wohnung persönlich kennen.

Objektnummer: 26183050 - 49088 Osnabrück – Sonnenhügel

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im etablierten Stadtteil Sonnenhügel, einer gefragten und infrastrukturell sehr gut angebundenen Wohnlage im Norden Osnabrücks. Der Standort verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen zu Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und dem öffentlichen Nahverkehr.

Für Kapitalanleger bietet die Lage insbesondere aufgrund der Nähe zur Hochschule Osnabrück attraktive Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung an Studierende. Die Hochschule ist in weniger als 15 Minuten fußläufig erreichbar und macht den Standort besonders interessant für eine junge, mobile Mieterschaft. Auch weitere Bildungs- und Versorgungseinrichtungen befinden sich im direkten Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die Bushaltestellen Bramstraße und Hügelstraße sind in etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar, der Osnabrücker Ostbahnhof liegt rund zwölf Gehminuten entfernt. Dadurch sind sowohl die Innenstadt als auch weitere Hochschul- und Arbeitsstandorte unkompliziert erreichbar.

Sonnenhügel zählt zu den wertstabilen Wohnlagen Osnabrücks und profitiert von einer konstanten Nachfrage nach Wohnraum. Die Kombination aus Hochschulnähe, guter Infrastruktur, hoher Wohnqualität und einer stabilen wirtschaftlichen Basis der Stadt schafft damit attraktive Rahmenbedingungen für eine langfristig orientierte Kapitalanlage, insbesondere im studentischen Mietsegment

Objektnummer: 26183050 - 49088 Osnabrück – Sonnenhügel

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: 26183050 - 49088 Osnabrück – Sonnenhügel

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