Osnabrück – Innenstadt

Geräumige 2-Zimmer-Wohnung in der Innenstadt mit Balkon

Objektnummer: 26183059



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26183059 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

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

Objektnummer: 26183059 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26183059
Wohnfläche	ca. 65 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1994

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26183059 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	79 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.10.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26183059 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26183059 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26183059 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26183059 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26183059 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Diese ca. 65 m² große Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1994 bietet mit ihrer hellen Raumaufteilung und dem Balkon eine wohnliche Chance für Eigennutzer und eine interessante Grundlage für Kapitalanleger.

Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und über den Flur mit der Küche verbunden. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Platz im Freien bietet und den Wohnraum sinnvoll ergänzt.

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine individuelle Einrichtung und eröffnet einen Blick ins Grüne. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet und ergänzt die praktische Raumaufteilung. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Zentralheizung. Insgesamt bietet die Wohnung eine klare Aufteilung der Wohnbereiche und gute Voraussetzungen für eine vielseitige Nutzung.

Die Wohnung ist seit dem April 2022 anhaltend vermietet für 600€ kalt im Monat. Eine Erhöhung ist möglich.
Das laufende Hausgeld beträgt 290€ und teilt sich auf ein einen umlegbaren Teil von 211,34€ und einen nicht umlegbaren Teil von 81,46€, von welchem wiederum 45,03€ auf die Instandhaltungsrücklage entfallen.

Die Wohnung bietet sich für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger ideal an, da die zentrale Lage nicht nur eine hohe Wohnqualität verspricht, sondern auch eine wertstabile Lage in einer wachsenden Stadt.

Rufen Sie noch heute an und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26183059 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

Alles zum Standort

Osnabrück verbindet eine historische Altstadt mit einem vielseitigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangebot. Restaurierte Fachwerkhäuser, moderne Einkaufspassagen, Theater, Museen und zahlreiche Cafés und Restaurants prägen das Stadtbild und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich in der Holtstraße in unmittelbarer Nähe zum Salzmarkt und zur Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege im Alltag und bietet zugleich eine gute Ausgangslage, um die Stadt ohne lange Fahrten zu erkunden.

Mit rund 165.000 Einwohnern zählt Osnabrück zu den größten Städten Niedersachsens. Die Stadt bietet eine breite Infrastruktur mit Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, Arbeitsplätzen sowie einem vielfältigen Freizeitangebot. Gleichzeitig sorgen die umliegenden Grünflächen und die Nähe zum Naturpark TERRA.vita für Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

Die innenstadtnahe Lage ist sowohl für Eigennutzer attraktiv, die kurze Wege und ein urbanes Umfeld schätzen, als auch für Kapitalanleger, die in eine zentral gelegene Wohnimmobilie investieren möchten. Insbesondere die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und städtischen Angeboten macht den Standort für unterschiedliche Wohnbedürfnisse interessant.

Objektnummer: 26183059 - 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: 26183059 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

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