Osnabrück – Eversburg

Modernisiertes 3-Familienhaus mit großem Garten, Stellplätzen und Balkonen nahe Rubbenbruchsee

Objektnummer: 26183065



KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 332.52 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1323 m²

Objektnummer: 26183065 - 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: 26183065 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26183065
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
Haustyp	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: 26183065 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26183065 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26183065 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26183065 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26183065 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26183065 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Die Immobilie

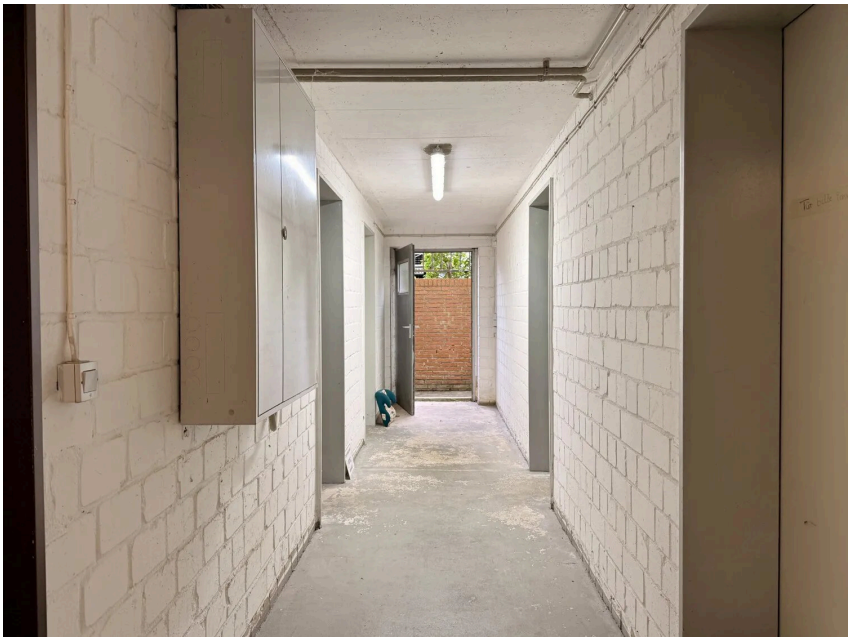




Objektnummer: 26183065 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26183065 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26183065 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus bietet Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte und eröffnet besonders Eigennutzern interessante Perspektiven. Ob großzügiges Wohnen mit mehreren Generationen unter einem Dach, die Verbindung von Eigenheim und zusätzlichen Mieteinnahmen oder die Nutzung als Zuhause mit separaten Rückzugsbereichen – hier lassen sich individuelle Wohnvorstellungen verwirklichen.

Die Immobilie wurde 2023 umfangreich modernisiert. Neue Fenster, Bodenbeläge und Türen sorgen für ein zeitgemäßes Wohnambiente. Insgesamt stehen drei separate Wohneinheiten zur Verfügung, die jeweils mit einer Einbauküche ausgestattet sind. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind zudem voll möbliert und bieten damit zusätzliche Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung.

Auch die funktionale Ausstattung überzeugt: Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Gastherme, sodass eine getrennte Wärmeversorgung gewährleistet ist. Das voll unterkellerte Gebäude bietet zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten. Drei Garagen sowie sechs weitere Stellplätze ergänzen das großzügige Platzangebot.

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, eine Wohneinheit selbst zu nutzen und die übrigen Bereiche beispielsweise an Familienangehörige oder Mieter zu überlassen. Ebenso bietet das Haus eine interessante Grundlage für ein Mehrgenerationenkonzept, bei dem Nähe und Privatsphäre gleichermaßen berücksichtigt werden können.

Entdecken Sie eine Immobilie mit vielseitigem Potenzial für Ihre persönliche Wohnzukunft.
Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an und lernen Sie die Möglichkeiten dieses Hauses persönlich kennen.

Der Energieausweis wird derzeit im Hinblick auf die Modernisierungen im Jahr 2023 aktualisiert und zum Besichtigungstermin nachgereicht.

Objektnummer: 26183065 - 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: 26183065 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Alles zum Standort

Osnabrück verbindet die Vorzüge einer lebendigen Stadt mit vielfältigen Möglichkeiten zur Erholung und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Der nordwestlich gelegene Stadtteil Eversburg bietet ein attraktives Wohnumfeld für alle, die kurze Wege im Alltag schätzen und gleichzeitig Wert auf eine gute Anbindung sowie Freizeitmöglichkeiten im Grünen legen.

Die Verkehrsanbindung ermöglicht eine flexible Gestaltung des Alltags. Mehrere Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten Verbindungen in die Innenstadt und weitere Stadtteile. Auch die Nähe zu den Autobahnauffahrten ist besonders für Berufspendler von Vorteil und erleichtert die Erreichbarkeit der umliegenden Region.

Für den täglichen Bedarf befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Ein REWE-Markt ist in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Supermärkte wie Combi und E-Center ergänzen das Angebot. Apotheken, medizinische Einrichtungen und Kliniken sind ebenfalls gut erreichbar und sorgen für eine umfassende Versorgung.

Neben der guten Infrastruktur überzeugt der Standort mit abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten. Restaurants und Cafés laden zum Verweilen ein, während der nahegelegene Rubbenbruchsee ideale Bedingungen für Spaziergänge, Fahrradtouren und entspannte Stunden im Freien bietet. Sportanlagen und weitere Freizeitangebote ergänzen die Möglichkeiten zur aktiven Gestaltung der Freizeit.

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus städtischem Komfort, guter Erreichbarkeit und naturnaher Erholung.

Damit ist der Standort ein interessanter Wohnstandort für Singles, Paare und Familien, die ein gut angebundenes Zuhause mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und attraktiven Freizeitmöglichkeiten suchen.

Objektnummer: 26183065 - 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: 26183065 - 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