Osnabrück – Widukindland

Stadtnah wohnen, Ruhe genießen: Moderne, energieeffiziente Erdgeschosswohnung mit privatem Südgarten

Objektnummer: 26183066



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26183066 - 49086 Osnabrück – Widukindland

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

Objektnummer: 26183066 - 49086 Osnabrück – Widukindland

Auf einen Blick

Objektnummer	26183066
Wohnfläche	ca. 129 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	nach Vereinbarung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26183066 - 49086 Osnabrück – Widukindland

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.03.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	50.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26183066 - 49086 Osnabrück – Widukindland

Die Immobilie





Objektnummer: 26183066 - 49086 Osnabrück – Widukindland

Die Immobilie





Objektnummer: 26183066 - 49086 Osnabrück – Widukindland

Die Immobilie





Objektnummer: 26183066 - 49086 Osnabrück – Widukindland

Die Immobilie





Objektnummer: 26183066 - 49086 Osnabrück – Widukindland

Ein erster Eindruck

Diese moderne Erdgeschosswohnung vereint großzügiges Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und einen außergewöhnlichen Außenbereich zu einem stimmigen Gesamtkonzept. Auf rund 129 m² Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Zuhause, das durch seine offene Gestaltung, die ebenerdige Raumaufteilung und den nach Süden ausgerichteten Garten überzeugt.

Der großzügig konzipierte Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Bodentiefe Fenster schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen den Blick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Südterrasse, die den Wohnraum harmonisch nach draußen erweitert. Durch den rund 190 m² großen Garten und seine geschützte Lage entsteht ein privater Außenbereich mit besonderem Wohlfühlcharakter.

Neben dem Wohnbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafräume, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen. Das geräumige Badezimmer ergänzt das Wohnkonzept mit einer Badewanne inklusive Whirlpoolfunktion sowie einer separaten Dusche und verbindet Funktionalität mit modernem Komfort.

Auch im Hinblick auf die Ausstattung überzeugt die Immobilie mit zahlreichen Annehmlichkeiten. Eine Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Raumklima, während elektrische Rollläden den Alltag komfortabel gestalten. Die Bauweise im KfW-70-Standard bildet eine solide Grundlage für einen energieeffizienten Betrieb.

Die Wohnung liegt in einem überschaubaren Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohneinheiten. Ein eigener Stellplatz unmittelbar am Gebäude erleichtert das Ankommen im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch einen Geräteschuppen im Garten, der zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartenutensilien und weitere Gegenstände bietet.

Ein besonderer Vorteil ist das durchgängig ebenerdige Wohnkonzept, das sämtliche Räume auf einer Ebene vereint und damit komfortable Abläufe im Alltag ermöglicht. In Kombination mit der großzügigen Wohnfläche, der modernen Ausstattung und dem eigenen Südgarten entsteht eine Immobilie, die sowohl durch ihre Funktionalität als auch durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert überzeugt.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die besonderen Vorzüge dieser Wohnung persönlich.

Objektnummer: 26183066 - 49086 Osnabrück – Widukindland

Alles zum Standort

Das Widukindland zählt zu den angenehm ruhigen und grünen Wohnlagen im Osten Osnabrücks. Der Stadtteil verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit einer entspannten Atmosphäre und einer guten Erreichbarkeit der Osnabrücker Innenstadt. Gerade für Menschen, die ein ruhiges Zuhause schätzen und zugleich die Vorzüge des städtischen Lebens nutzen möchten, bietet diese Lage eine attraktive Kombination.

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Gärten und großzügigen Grünbereichen. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein und schafft einen angenehmen Ausgleich zum Alltag. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu den umliegenden Stadtteilen, in denen sich Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden.

Auch die Verkehrsanbindung ermöglicht eine flexible Gestaltung des Alltags. Über das Osnabrücker Stadtbusnetz sowie die Straßenverbindungen sind die Innenstadt und weitere Ziele im Stadtgebiet erreichbar. Damit bietet die Lage eine attraktive Verbindung aus ruhigem Wohnen, grüner Umgebung und urbaner Infrastruktur.

Objektnummer: 26183066 - 49086 Osnabrück – Widukindland

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: 26183066 - 49086 Osnabrück – Widukindland

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