

Belm

# schicke vier-Zimmer Wohnung in zentraler Lage von Belm!

Objektnummer: 23183066\_1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 23183066\_1 - 49191 Belm

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

Objektnummer: 23183066\_1 - 49191 Belm

## Auf einen Blick

Objektnummer	23183066_1
Wohnfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1.5
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

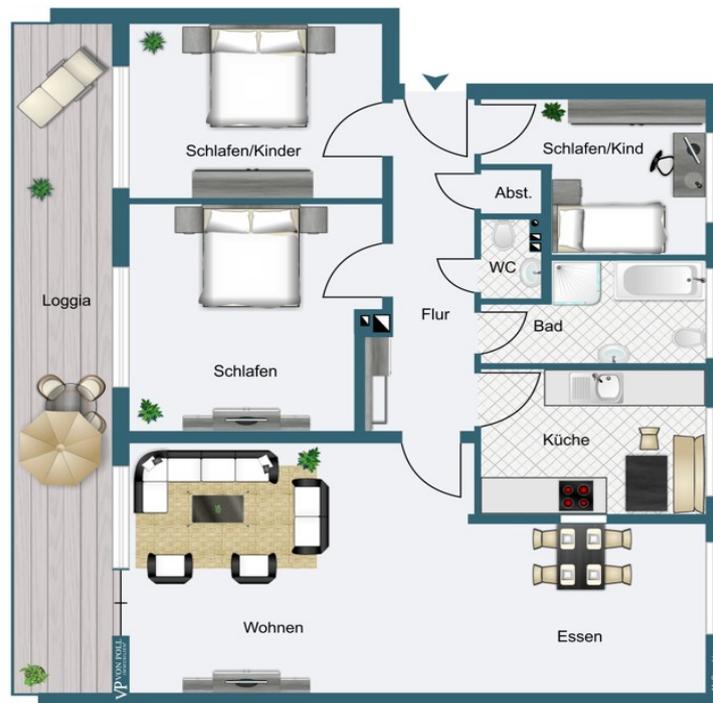
Objektnummer: 23183066\_1 - 49191 Belm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	20.02.2028	Endenergie- verbrauch	94.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Öl	Energie- Effizienzklasse	C

Objektnummer: 23183066\_1 - 49191 Belm

## Grundrisse



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: 23183066\_1 - 49191 Belm**

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese geräumige und gut gepflegte Wohnung im Jahr 1973 erbauten Mehrfamilienhaus vorstellen zu dürfen. Mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung genügend Platz für eine Familie oder Paare, die viel Raum benötigen. Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die Ihnen viel Privatsphäre bieten. Das helle und freundliche Wohnzimmer ist der perfekte Ort, um sich nach einem langen Tag zu entspannen. Ein großzügiger Balkon bietet zusätzlichen Platz im Freien und lädt zum Genießen der frischen Luft ein. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit einer Wanne und Dusche ausgestattet. Eine separate Toilette sorgt für Komfort und Bequemlichkeit. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer zentralen Lage und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Geschäfte und Restaurants in der Umgebung. Zusammenfassend bietet diese Wohnung mit ihrer soliden Bauweise, großzügigen Raumaufteilung und guter Ausstattung eine attraktive Wohnmöglichkeit für Familien oder Paare, die viel Platz und Komfort benötigen. Wir laden Sie herzlich ein, eine Besichtigung zu vereinbaren und diese Immobilie persönlich kennenzulernen.

Objektnummer: 23183066\_1 - 49191 Belm

## Alles zum Standort

Belm ist eine Gemeinde im Landkreis Osnabrück und liegt an den südlichen Ausläufen des Wiehengebirges sowie im nördlichen Teil mitten im Natur- und Geopark TERRA.vita. Die idyllische Lage Belms kann zum Beispiel auf diversen markierten Wanderwegen oder Radrundwegen erkundet werden. Für Familien mit Kindern gibt es vor Ort einen Kindergarten mit Krippe sowie eine Grundschule. Die Sportvereine in Belm laden zu sportlichen Aktivitäten für jegliche Altersklassen ein. Ärzte sowie Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Belm verfügt über eine stündliche Busanbindung nach Osnabrück. Die Haltestelle ist von dieser Immobilie nur drei Gehminuten entfernt. Eine Alternative bietet der Fahrradweg, der von Belm-Verthe bis nach Osnabrück durchgehend ausgebaut ist.

Objektnummer: 23183066\_1 - 49191 Belm

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23183066\_1 - 49191 Belm

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Munsberg

---

Kleine Domsfreiheit 9 Osnabrück  
E-Mail: [osnabrueck@von-poll.com](mailto:osnabrueck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)