

Osnabrück – Wüste

# Helle, gut geschnittene 3 Zimmerwohnung in der Wüste

Objektnummer: 24183003



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

KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24183003 - 49080 Osnabrück – Wüste

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

Objektnummer: 24183003 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Auf einen Blick

Objektnummer	24183003
Wohnfläche	ca. 68,5 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	175.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24183003 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	02.10.2029	Endenergie- verbrauch	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24183003 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24183003 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24183003 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Ein erster Eindruck

Diese wunderschöne Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 68,5 m<sup>2</sup> bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigen. Mit insgesamt 3 Zimmern, davon 2 Schlafzimmern, eignet sich diese Immobilie ideal für Paare oder kleine Familien. Das Highlight dieser Wohnung ist der atemberaubende Weitblick, den Sie von Ihrem Balkon aus genießen können. Hier können Sie gemütlich den Tag ausklingen lassen und sich vom stressigen Alltag erholen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und verkehrsberuhigten Wohnlage, in der Sie sich rundum wohlfühlen werden. Die Wohnung besticht außerdem durch ihre gute Autobahn Anbindung. Sie erreichen innerhalb kurzer Zeit die Autobahn 30 und 1 Sind somit bestens vernetzt. Dadurch können Sie flexibel Ihre Ziele erreichen und sind nicht an örtliche Gegebenheiten gebunden. Die Immobilie liegt in einer attraktiven Umgebung mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Parks oder Sportanlagen, liegen in der direkten Umgebung und laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Objektnummer: 24183003 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Alles zum Standort

Aufgrund der zentralen Lage und guten Infrastruktur ist die Wüste eine beliebte Wohngegend. Auch ist eine schnelle Erreichbarkeit zur Autobahn gegeben. Hier finden Sie neben den verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten alle Dinge des täglichen Bedarfs sowie Apotheken, Ärzte und eine vielseitige und interessante Gastronomie. Schulen und Kindergärten sind idealerweise fußläufig zu erreichen. Die zentrale Lage lässt auch zum Thema Freizeit und Erholung keine Wünsche offen.

Objektnummer: 24183003 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2029. Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Die Energieeffizienzklasse ist D. Jetzt die richtige Immobilienfinanzierung finden - 0541/18 17 65 60 Sie brauchen eine gute und günstige Finanzierung? Der Effektivzins sollte möglichst niedrig sein, die Vertragsbedingungen sollten optimal zu Ihrer persönlichen Situation passen. Manche Banken gewähren Ihnen nach der Auszahlung des Baukredits mehrere tilgungsfreie Jahre, andere erlauben Monatsraten in variabler Höhe oder ermöglichen vorzeitige Tilgungszahlungen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu berechnen. Denken Sie daran: Wenn Sie eine Immobilie finanzieren wollen, sind Sie nicht auf das Angebot Ihrer Hausbank angewiesen. Sie möchten den Markt besser kennenlernen und von vorhandenem Branchenwissen und unseren Topkonditionen bei über 350 Banken profitieren? Dann nehmen Sie gleich Kontakt auf! VON POLL FINANCE / OSNABRÜCK - 0541/18 17 65 60 <https://www.vp-finance.de/ueber-uns.html> 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: 24183003 - 49080 Osnabrück – Wüste

## 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)