

Osnabrück

Luxuriöse Stadtvilla in bester Lage

Objektnummer: 22183005



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 4.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 330 m² • ZIMMER: 7

Objektnummer: - 22183005 - 49074 Osnabrück

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22183005 - 49074 Osnabrück

Auf einen Blick

Objektnummer	22183005	Kaufpreis	4.500.000 EUR
Wohnfläche	ca. 330 m ²	Haus	Villa
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3.5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche
Baujahr	1880		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 22183005 - 49074 Osnabrück

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22183005 - 49074 Osnabrück

Die Immobilie



Objektnummer: 22183005 - 49074 Osnabrück

Die Immobilie



Objektnummer: 22183005 - 49074 Osnabrück

Die Immobilie



Objektnummer: 22183005 - 49074 Osnabrück

Die Immobilie



Objektnummer: 22183005 - 49074 Osnabrück

Die Immobilie



Objektnummer: 22183005 - 49074 Osnabrück

Ein erster Eindruck

Diese luxuriöse Stadtvilla, erbaut im Stil des Späthistorismus, wurde in den 80er Jahren des vorletzten Jahrhunderts errichtet. Im Sinne des Denkmalschutzes, wurde die Stadtvilla 1990 aufwendig modernisiert. Dennoch ist die Moderne nicht zu kurz gekommen. Die Ausstattung ist exklusiv und lässt keine Wünsche offen. Von der Wellness-Oase mit angrenzendem Kino und klimatisiertem Weinkeller im Gewölbe über eine großzügige Raumausstattung im Erd- und Obergeschoss bis hin zum komplett ausgestatteten Fitnessstudio im Dachgeschoss ist alles vorhanden. Der Charme des Historismus ist noch deutlich zu erkennen und spiegelt sich auch im Inneren des Hauses wieder. Beispiele hierfür sind der halbrunde Balkon über der Terrasse. Von hier ergibt sich ein herrlicher Ausblick in den eigenen Garten und über einen Großteil der Stadt. Die hohen Decken und angepassten Innentüren; das Gewölbe, welches den gesamten Kellerbereich ziert sowie der typische Parkettboden und die Sprossenfenster. Der sonnige, parkähnlich angelegte Garten mit Naturteich, beheiztem Salzwasser-Pool ist so angelegt, dass die benötigte Privatsphäre gewährleistet ist. Auch ein beheiztes Poolhaus und drei Terrassen stehen zur Verfügung. Eine moderne Doppelgarage und der großzügige Hof bieten viel Platz für mehrere PKW.

Objektnummer: 22183005 - 49074 Osnabrück

Ausstattung und Details

Modernisierungsmaßnahmen:

2020:

- großformatige italienische Fliesen im Flur
 - Gäste-WC
 - Wellness Oase

2019:

- Terrasse

2018:

- Salzwasserpool inkl. Poolhaus

1990: kernsaniert im Sinne des Denkmalschutzes

- Elektro- und Wasserleitungen
 - Dach inkl. Dämmung
 - Holz Sprossenfenster
 - Bäder
- Gaskamin (elektrisch steuerbar)
- sämtliche Strukturinnentüren
- Keller von außen abgedichtet
 - Drainage gelegt
 - Wellness Oase im Keller
 - Bad en suite
- Bäder inkl. Fußbodenheizung
- Doppelgarage mit Abstellraum

Objektnummer: 22183005 - 49074 Osnabrück

Alles zum Standort

Innenstadtnah und trotzdem im Grünen. Treffplatz für Groß und Klein ist der nahegelegene Bürgerpark. - Die City lässt sich sehr gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Auch eine gute Busanbindung sorgt für die nötige Mobilität. Der Osnabrücker Wochenmarkt am Samstag ist fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 22183005 - 49074 Osnabrück

Weitere Informationen

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: 22183005 - 49074 Osnabrück

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Iona Munsberg

Kleine Domsfreiheit 9 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com