

Osnabrück – Voxtrup

EFH bis ZFH mit idealer Westausrichtung in Voxtrup

Objektnummer: 23183027_EFH



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 167 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 642 m²

Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup

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

Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup

Auf einen Blick

Objektnummer	23183027_EFH
Wohnfläche	ca. 167 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	15.02.2033
Befuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	174.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup

Die Immobilie



Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup

Die Immobilie



Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup

Die Immobilie



Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup

Die Immobilie



Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup

Ein erster Eindruck

Solides Zweifamilienhaus mit toller Aufteilung. - Nutzung als Einfamilienhaus gut möglich. Highlight des Hauses ist der sehr großzügige Wohn-/Essbereich mit herrlichen Blick in den Garten und Zugang zum Wintergarten. Das Wohnzimmer ist ideal nach Westen zum Garten ausgerichtet und verfügt über ein großes Fenster in Richtung Süden, sodass bis in die späten Abendstunden die Sonne ins Wohnzimmer einfällt. Ein Kamin verleiht dem Raum den besonderen Touch. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem die Küche mit Blick zum Vorgarten, ein Gäste-WC, ein großes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Wanne und ein Schlafzimmer mit Zugang zum Wintergarten. - Wer das Haus als Einfamilienhaus nutzen mag, kann hier hervorragend das Büro einrichten. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, das große Badezimmer und die kleine Küche. Ideal für die Vermietung oder zur Selbstnutzung. Das Haus ist voll unterkellert und bietet viel Stauraum. Ein Waschraum und ein Hobbyraum mit Blick zum Garten verspricht mehr als nur einen Keller. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und verfügt über eine zusätzliche überdachte Terrasse mit Grill-Ecke. Eine Garage gehört ebenfalls zum Haus. Dieses Haus ist auf zwei Varianten zu erwerben: A. 415.000 € Eigennutzung B. 349.000 € inkl. Wohnrecht fürs Erdgeschoss

Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup

Alles zum Standort

Der Stadtteil Voxtrup im Südosten von Osnabrück ist ein ehemaliges Dorf und bis heute davon geprägt. Er besticht nach wie vor durch seine ländliche Idylle. Viele Radfahrer nutzen die guten Verbindungen, um in die Innenstadt zu radeln. Berufspendler schätzen die nahe gelegene A33. Die Abfahrten Fledder und Natbergen sind die nahegelegensten Anschlussstellen. Busse fahren im Halbstunden-Takt vom Neumarkt aus nach Voxtrup, Düstrup und zurück. Um den täglichen Bedarf zu decken, finden sich große Supermärkte direkt vor Ort, ebenso wie kleinere Geschäfte. Für ein großes Shopperlebnis eignet sich die Innenstadt von Osnabrück jedoch besser. Voxtrup bietet drei verschiedene Kindergärten und eine Grundschule. Für ein reges Vereinsleben sorgt der VfR Voxtrup mit seinem Breitensport, dessen Schwerpunkt auf dem Fußball liegt. Die Feuerwehr Voxtrup ist sehr aktiv und engagiert sich unter anderem in der Jugendarbeit. Der Ort verfügt zudem über zwei Reiterhöfe.

Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 174.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Munsberg

Kleine Domsfreiheit 9 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com