

Osnabrück – Westerberg

# Gepflegtes Zweifamilienhaus in begehrter Wohnlage

Objektnummer: 23183084



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

KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 218,91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 659 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

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

Objektnummer: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23183084
Wohnfläche	ca. 218,91 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Garage

Kaufpreis	620.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	101.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.11.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

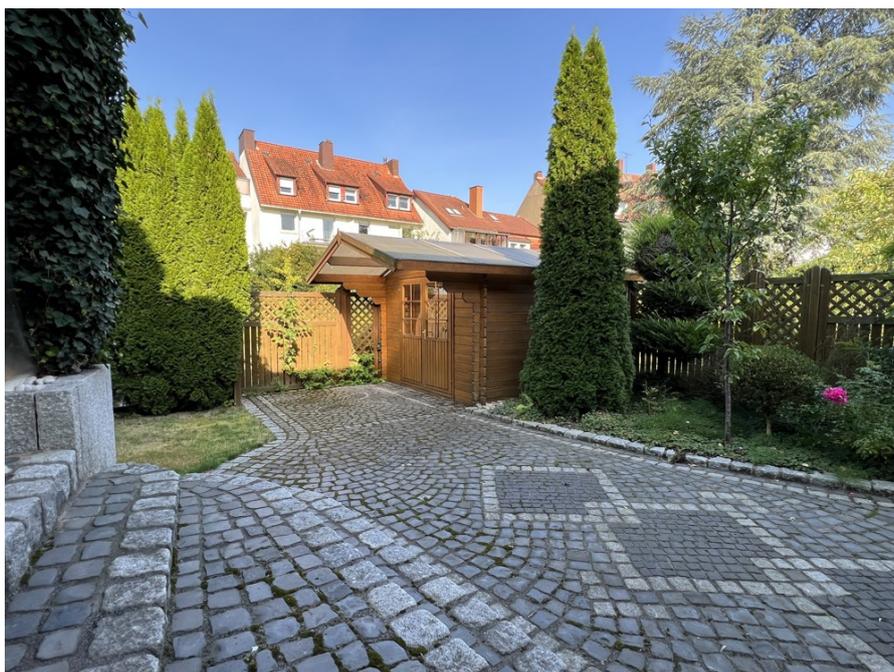
Objektnummer: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein geräumiges Zweifamilienhaus auf einem Grundstück von ca. 659 m<sup>2</sup>. Das Baujahr des Hauses ist 1982 mit solider Bausubstanz. Die Wohnfläche beträgt großzügige ca. 218.91 m<sup>2</sup> + 66 m<sup>2</sup> für die Kellergeschoss-Wohnung. Sie bietet somit ausreichend Platz für Familien. Das Haus verfügt im Erdgeschoss über eine moderne Fußbodenheizung. Die Innenräume verteilen sich auf zwei separate Wohneinheiten. Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit für 575,00 € vermietet. Hinzu kommt noch die freigestellte Wohnung im Kellergeschoss mit ca. 66 m<sup>2</sup>. Die Aufteilung der Räume wurde optimal gestaltet und orientiert sich an den Bedürfnissen moderner Wohnansprüche. Großzügige Wohn- und Essbereiche bieten ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Küche im Erdgeschoss ist bereits komplett ausgestattet. Neben den Schlafzimmern und Bädern gibt es weitere Räume, die als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Spielzimmer genutzt werden können. Das Haus befindet sich in einer Gegend mit guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahn ist sehr gut, sodass auch Pendler schnell ihr Ziel erreichen können. Der Außenbereich des Hauses bietet einen liebevoll angelegten Garten mit viel Platz zum Entspannen und Verweilen. Hier können Sie die warmen Sommerabende genießen, während Ihre Kinder im Grünen spielen. Darüber hinaus stehen drei Garagen und mehrere Parkplätze zur Verfügung, die Ihnen und Ihren Gästen ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Ausstattung und Details

Zweifamilienhaus plus Souterrain Appartement

Kamin

überdachte Terrasse

Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in der Souterrainwohnung

Natursteinböden

EG ca. 125 m<sup>2</sup> 4 Zimmer

OG ca. 96 m<sup>2</sup> 2 Zimmer derzeit für 575,00 € vermietet

KG ca. 66 m<sup>2</sup> 2 Zimmer

Gartenhaus

3 Garagen

Heizkörper im Obergeschoss

elektrische Jalousien

Gasheizung 40 Jahre alt

ruhige und doch zentrale Lage

Objektnummer: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## 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)