

Osnabrück – Haste

## 3-Zimmer ETW mit Südbalkon im gepflegten Haus

Objektnummer: 24183037



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

KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

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

Objektnummer: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## Auf einen Blick

|              |            |                            |                                                                           |
|--------------|------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24183037   | Kaufpreis                  | 165.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 77 m²  | Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Etage        | 1          | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3          |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 2          |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 1          |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1972       | Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |            | Ausstattung                | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 128.68 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.10.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1974           |

Objektnummer: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## Die Immobilie



Objektnummer: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## Die Immobilie



Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Kaufpreis:           | 183.000,00 €                          |
| Nebenkosten:         | 19.215,00 €                           |
| Gesamtkosten:        | (inkl. Modernisierungen) 232.215,00 € |
| Eigenkapital:        | 19.215,00 €                           |
| Finanzierungsbetrag: | 213.000,00 €                          |
| fester Sollzins*:    | 4,31 %                                |
| Ihre mtl. Rate:      | 1.120,03 €                            |

Ihr Ansprechpartner:  
Jens Balshüsemann  
Handy: +49 (0)170 - 22 183 80

\*Diesen Zins erhalten Sie bei einer entsprechenden Absicherung über eine Grundschuld. Die angenommene Zinsbindung liegt bei 10 Jahren. Der angenommene Leihzinsfuß liegt bei 10 %, der effektive Jahreszins bei 4,48 %, die anfängliche Tilgung bei 8,0 %. Ebenfalls wird eine einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt anteilsmäßig in einer Summe.

Objektnummer: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## Grundrisse

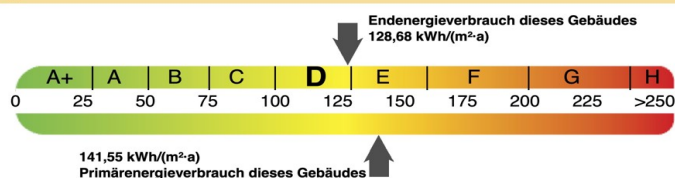
**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2016-002266335  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

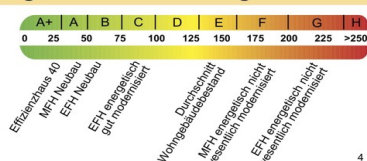
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

128,68 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>3</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von        | bis        |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
| 01.01.2017 | 31.12.2017 | Erdgas H                   | 1,10                          | 326468.70                 | 74656.00                      | 251812.70               | 1,13             |
| 01.01.2016 | 31.12.2016 | Erdgas H                   | 1,10                          | 345635.10                 | 74656.00                      | 270979.10               | 1,10             |
| 01.01.2015 | 31.12.2015 | Erdgas H                   | 1,10                          | 321656.40                 | 74656.00                      | 247000.40               | 1,11             |
|            |            |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                            |                               |                           |                               |                         |                  |

## Vergleichswerte Endenergie



4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,1}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine 3 Zimmer Wohnung mit großem Wohnbereich und Garage in einem gepflegten Mehrparteienhaus. Die Eigentumswohnung bietet Ihnen eine gelungene Raumaufteilung. Die Küche sowie der Wohn/Essbereich sind miteinander verbunden und doch entsteht durch eine Wand ein separierender Charakter. Die großen Fenster im Wohnbereich, wie auch die nach Süden gerichtete Loggia, schaffen einen lichtdurchfluteten Raum. Weiterhin verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Duschwanne, welches 2017 erneuert wurde. Zusätzlich haben Sie im Keller die Möglichkeit, ein abschließbares Abteil Ihr Eigen nennen zu können. Der Keller wurde vor kurzem neu gestrichen und erhielt eine neue Außentür. Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage, welche sich im Vorhof befindet. Der Platz davor kann als freier Stellplatz genutzt werden. Das Hausgeld beträgt insgesamt 370 € im Monat, der Anteil für die Rücklage ist darin enthalten und beläuft sich auf 138 €. Die Instandhaltungsrücklagen für die Wohnanlage betragen insgesamt ca. 226.000 €. Es gibt einen Beschluss zur Sanierung des Dachs und der Strangleitungen. Die Kosten dafür belaufen sich für diese Wohneinheit auf 32.000 € und werden über eine Sonderumlage finanziert. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## Alles zum Standort

Der Osnabrücker Stadtteil Haste ist ideal für Familien. Die ländliche Idylle und die vielen Bildungsangebote, machen diesen Stadtteil besonders für Familien interessant. Hier ansässig ist die Fakultät Agrarwissenschaften und Landschaftsarchitektur der Hochschule Osnabrück, das Gymnasium Angelaschule, die Oberschule Thomas-Morus-Schule, die Berufsbildenden Schulen Osnabrück-Haste und die städtische Grundschule Haste. Das Schwimmbad Nettebad oder die gegenüber liegende Eishalle bieten vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Ein Ort zum Erholen bietet der Bürgerpark. Im Nordwesten grenzt Haste an den Stadtteil Pye, im Norden an die Gemeinde Wallenhorst, im Osten an die Gemeinde Belm, im Süden an die Stadtteile Dodesheide und Sonnenhügel und im Westen an den Stadtteil Hafen. Der Fluss, der durch den Stadtteil fließt, ist die Nette.

Objektnummer: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 128.68 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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 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: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Munsberg

---

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück

Tel.: +49 541 - 18 17 656 0

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)