

Osnabrück – Dodesheide

# Modernisiertes Reihenendhaus zum sofortigen Einzug!

Objektnummer: 25183073



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 390 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25183073 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

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

Objektnummer: 25183073 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25183073   |
| Wohnfläche   | ca. 125 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 4.5        |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1965       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 385.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenendhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25183073 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 107.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.09.2035      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1965           |

Objektnummer: 25183073 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183073 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183073 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183073 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183073 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183073 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183073 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183073 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183073 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause und wollen am Liebsten direkt einziehen?

Dann schauen Sie sich dieses modernisierte Reihenendhaus doch einmal genauer an!

Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1965 errichtet und im Jahr 2016/2017 grundlegend saniert.

So wurde unter anderem im Erdgeschoss ein Wintergarten angebaut, der als Esszimmer dient und über eine elektronische Außenverdunkelung verfügt. Durch die Fußbodenheizung kann man es sich hier auch in den kalten Wintermonaten gemütlich machen. Der Wintergarten erweitert das Wohnzimmer und sorgt zudem für viel natürliches Tageslicht.

Die Küche verfügt über eine helle und modern designte Einbauküche.

Zusätzlich rundet das Gäste-WC das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer.

Das Hauptbadezimmer besticht vor allem durch seine großzügige bodentiefe Dusche und besitzt ebenfalls eine Fußbodenheizung.

Ein weiteres Zimmer im Obergeschoss enthält die Treppe zum 2007 ausgebauten Dachgeschoss.

Hier findet sich das Elternschlafzimmer mit ausreichend Platz für einen ruhigen und privaten Rückzugsort.

Der Vorderraum, indem sich die Treppe befindet kann zudem abgeschlossen werden und eignet sich somit ideal als Büro oder Ankleidezimmer.

Der Keller bietet zusätzliche Staufläche und zudem einen Thekenbereich für Feiern und Partys. Im daneben gelegenen Waschkeller befindet sich zudem eine Dusche. Perfekt zur Nutzung als ‚Schmutzschleuse‘.

Zum Haus gehört eine Garage, die hinten an das Grundstück angrenzt.

Das Objekt befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück!

Der Erbpachtgeber ist eine Privatperson.

Der Erbpachtvertrag läuft bis zum 31.05.2062 und der Erbpachtzins beträgt jährlich 572,37 €.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25183073 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

## Alles zum Standort

Osnabrück besticht durch seine ausgewogene Altersstruktur und eine stabile Bevölkerungsentwicklung, die eine lebendige und zugleich sichere Atmosphäre schafft. Die Stadt überzeugt mit einer exzellenten Infrastruktur, die hochwertige Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen umfasst, sowie einer verkehrsgünstigen Lage als regionaler Verkehrsknotenpunkt. Diese Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität macht Osnabrück zu einem idealen Ort für Familien, die Wert auf eine harmonische und zukunftsichere Umgebung legen.

Im familienfreundlichen Stadtteil Dodesheide zeigt sich diese Lebensqualität besonders eindrucksvoll. Das ruhige Wohnviertel bietet ein behagliches Zuhause in einem sicheren Umfeld. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr schaffen eine perfekte Balance zwischen Geborgenheit und Mobilität. Für Familien eröffnet Dodesheide zudem attraktive Perspektiven durch die Entwicklung ehemaliger Militärfächen, die langfristig das Wohnumfeld weiter aufwerten.

Die unmittelbare Umgebung von Dodesheide ist ein wahres Paradies für Familien. Zahlreiche Kindertagesstätten und Schulen, wie die Thomas-Kindertagesstätte am Limberg in nur vier Minuten Fußweg erreichbar, gewährleisten eine erstklassige Bildung und Betreuung in nächster Nähe. Für die Gesundheit sorgen renommierte Ärzte und Apotheken, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die großzügigen Grünflächen und Spielplätze, teilweise nur eine Minute zu Fuß entfernt, laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein und fördern eine aktive Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und einladende Cafés und Restaurants, die das tägliche Leben angenehm bereichern. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, wie „In der Dodesheide“ in zwei Minuten Fußweg, hervorragend gewährleistet und ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich urban gut angebundenes Zuhause suchen, bietet Dodesheide in Osnabrück eine herausragende Lebensqualität und ein Umfeld, in dem Kinder sorglos aufwachsen und sich entfalten können. Dieses Wohnviertel vereint Geborgenheit, Komfort und Perspektive – eine ideale Wahl für die Zukunft Ihrer Familie.

Objektnummer: 25183073 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 107.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Finden Sie jetzt die richtige Immobilienfinanzierung: 0541 - 18 17 65 60

Sie benötigen eine gute Finanzierung, die Ihre individuelle Situation bestens berücksichtigt? Noch dazu mit garantierter Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten? Dann nutzen Sie die jahrelange Erfahrung unserer VON POLL FINANCE Kollegen und vereinbaren Sie noch heute einen kostenfreien und unverbindlichen Erstberatungstermin.

Wie viel Eigenkapital sollte eingesetzt werden? Was passiert, wenn das Eigenkapital nicht ausreicht, um die Kaufnebenkosten zu decken? Welche öffentlichen Fördermittel können wie eingesetzt werden? Inwiefern sind Zinskonditionen vergleichbar und wie sichere ich als Käufer in Verbindung mit dem Hauskauf meine Familie optimal gegen Lebensrisiken ab? Die fundierte Klärung dieser und weiterer Fragen nimmt Zeit in Anspruch, die sich die VON POLL FINANCE Experten gerne für Sie nehmen. Nicht zuletzt lassen sich durch den damit verbundenen Banken- und Konditionsvergleich schnell tausende Euros sparen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Termin - telefonisch, digital oder persönlich.

VON POLL FINANCE | Standort OSNABRÜCK: 0541-18 17 65 60

<https://www.von-poll-finance.com>

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: 25183073 - 49088 Osnabrück – Dodesheide

## 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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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