

**Osnabrück - Sutthausen**

# Diese Doppelhaushälfte wartet auf Ihre liebevolle Modernisierung!

**Objektnummer: 26183021**



**KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 862 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26183021 - 49082 Osnabrück - Sutthausen**

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

Objektnummer: 26183021 - 49082 Osnabrück - Sutthausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26183021	Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1950		
Stellplatz	2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26183021 - 49082 Osnabrück - Sutthausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	248.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.03.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26183021 - 49082 Osnabrück - Sutthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183021 - 49082 Osnabrück - Sutthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183021 - 49082 Osnabrück - Sutthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183021 - 49082 Osnabrück - Sutthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183021 - 49082 Osnabrück - Sutthausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26183021 - 49082 Osnabrück - Sutthausen**

## Ein erster Eindruck

Dieses vielseitige Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> ( die genaue Wohnfläche wird noch berechnet) und steht auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück mit ca. 862 m<sup>2</sup>. Sie präsentiert sich als sanierungsbedürftige Immobilie, sodass zukünftige Eigentümer die Möglichkeit erhalten, individuelle Vorstellungen bei der Modernisierung umzusetzen.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, davon stehen Ihnen drei mögliche Schlafzimmer zur Verfügung, wovon eines mit einem Ankleidebereich ausgestattet ist – ein attraktives Plus für Bewohner, die Wert auf zusätzlichen Stauraum legen. Mit einem Badezimmer, das über eine Wanne verfügt, sind die Grundbedürfnisse an Komfort erfüllt. Zudem ist ein zweites Bad vorhanden, was besonders für größere Haushalte oder Gäste von Vorteil ist.

Die Gaszentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen im gesamten Haus. Besonders hervorzuheben ist der klassische Kachelofen, der nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch ein behagliches Ambiente schafft und die Wärme im gesamten Haus verteilt. Der ausgebauter Dachboden erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses, ob als Hobbyraum, Büro oder zusätzliche Abstellfläche – er bietet ein wertvolles Plus an Platz.

Im Kellerbereich überzeugt das Haus mit einer Vollunterkellerung. Neben dem klassischen Vorratskeller, findet sich eine Werkstatt. Für die Gartenliebhaber steht eine Zisterne zur Gartenbewässerung bereit; dies erleichtert die Pflege von Blumenbeeten und Grünflächen erheblich und ermöglicht einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen.

Die großzügige Außenfläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für

Gartenaktivitäten, ruhige Momente im Freien oder gesellige Treffen. Eine Doppelgarage rundet das Angebot ab.

Durch die Kombination aus großzügigem Grundstück, vielseitigen Räumlichkeiten und soliden Basisstrukturen eignet sich dieses Haus ideal für Menschen, die ein Zuhause mit individueller Gestaltungsperspektive suchen. Die sanierungsbedürftige Substanz bietet Gestaltungsspielraum für Modernisierung und Anpassungen nach eigenen Vorstellungen.

Erleben Sie die Möglichkeiten, die dieses Haus Ihnen bietet, und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von den Räumlichkeiten und dem Grundstück zu verschaffen.

**Objektnummer: 26183021 - 49082 Osnabrück - Sutthausen**

## Alles zum Standort

Osnabrück-Sutthausen besticht als ein besonders lebenswerter Wohnstandort, der durch sein stetiges Bevölkerungswachstum und eine ausgewogene Altersstruktur geprägt ist. Die ruhige, vorwiegend wohnliche Umgebung schaffen ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld. Die exzellente Infrastruktur mit hochwertigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen ermöglichen eine perfekte Balance zwischen urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Diese Kombination macht Osnabrück-Sutthausen zu einem Ort, an dem Familien langfristig wachsen und sich wohlfühlen können.

Der Stadtteil Sutthausen selbst präsentiert sich als besonders familienfreundlich mit einer sicheren und grünen Umgebung, die Raum für Geborgenheit und Gemeinschaft bietet. Die Nähe zum Bahnhof Osnabrück-Sutthausen sowie zu mehreren Autobahnanschlüssen garantiert eine hervorragende Erreichbarkeit. Hier finden Familien ein Umfeld, das durch Stabilität, Lebensqualität und eine herzliche Nachbarschaft besticht.

Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe: Kindertagesstätten wie die Evangelisch-lutherische Apostel Kindertagesstätte sind in nur etwa 4 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso die Grundschule Sutthausen, die in rund 9 Minuten bequem zu Fuß erreicht werden kann. Weiterführende Schulen wie die Berufsbildenden Schulen im Marienheim liegen nur etwa 11 bis 12 Minuten entfernt und sind ebenfalls gut angebunden. Die Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken optimal gewährleistet, beispielsweise sind die Schlossapotheke und verschiedene Fachärzte in einem Umkreis von 6 bis 10 Gehminuten erreichbar.

Für die aktive Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, teilweise nur 2 bis 8 Minuten zu Fuß entfernt, vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und gemeinsames Erleben im Freien. Ergänzt wird das Angebot durch grüne Oasen wie den Bauerngarten, der in etwa 11 Minuten zu Fuß erreichbar ist und zum Verweilen einlädt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in 2 bis 6 Gehminuten sowie den Bahnhof Osnabrück-Sutthausen in nur 5 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet.

**Objektnummer: 26183021 - 49082 Osnabrück - Sutthausen**

## Weitere Informationen

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 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: 26183021 - 49082 Osnabrück - Sutthausen**

## 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)