

Osnabrück - Sonnenhügel

# Charmantes Einfamilienhaus in idealer Lage in der Dodesheide

*Objektnummer: 26183024*



**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 769 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26183024 - 49088 Osnabrück - Sonnenhügel**

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

Objektnummer: 26183024 - 49088 Osnabrück - Sonnenhügel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26183024	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	3		
Baujahr	1951	Modernisierung / Sanierung	2009
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26183024 - 49088 Osnabrück - Sonnenhügel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	283.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.04.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26183024 - 49088 Osnabrück - Sonnenhügel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183024 - 49088 Osnabrück - Sonnenhügel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183024 - 49088 Osnabrück - Sonnenhügel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183024 - 49088 Osnabrück - Sonnenhügel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183024 - 49088 Osnabrück - Sonnenhügel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183024 - 49088 Osnabrück - Sonnenhügel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183024 - 49088 Osnabrück - Sonnenhügel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183024 - 49088 Osnabrück - Sonnenhügel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26183024 - 49088 Osnabrück - Sonnenhügel**

## Ein erster Eindruck

Zentrale Lage, individuelle Gestaltung und ein großzügiger Garten für die ganze Familie!

Willkommen am Sonnenhügel!

Zum Verkauf steht dieses, im Jahre 1951 errichtete Einfamilienhaus auf einem 769 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück.

Im Erdgeschoss überzeugt vor allem der offene Wohn-/Essbereich mit seiner sonnigen Südausrichtung, mit dem besonderen Extra des Blumenfensters aus Buntglas, welches für eine besonders komfortable Wohnatmosphäre sorgt. Angrenzend befindet sich die Küche, welche parallel als Durchgangszimmer für ein derzeitiges Schlafzimmer dient. Von diesem aus hat man einen direkten Blick auf den großzügigen Garten. Es bietet sich ebenfalls eine Nutzung als Büro an. Komplettiert wird das Erdgeschoss durch ein vollwertiges Badezimmer mit Wanne.

Im Obergeschoss ist ursprünglich eine Einliegerwohnung geplant worden, so dass Sie hier nicht nur von einem erneut großzügigen Wohnraum profitieren, sondern auch von den vorhandenen Wasseranschlüssen. Somit stehen Ihnen alle Nutzungsmöglichkeiten offen, ob eine Teilung der Räume, eine Verwendung als Schlafzimmer mit integrierter Ankleide oder später als erneute Verwendung zur Einliegerwohnung, sobald die Kinder groß sind. Auch in dieser Etage befindet sich ein vollwertiges Badezimmer, hier mit einer Dusche.

Das Dachgeschoss kann bei Bedarf zusätzlich ausgebaut werden, um eventuell ein weiteres Zimmer zur freien Verfügung zu haben.

Im Keller wird Ihnen vor allem eins geboten: Abstellfläche. Neben zwei Vorrats-/Hobbyräumen und einem Heizungsraum, befindet sich hier ebenfalls die Waschküche, welche durch Ihre zusätzliche Duschbad-Ausstattung besticht. Ideal

als drittes Badezimmer an einem stressigen Morgen oder zur Nutzung als Schmutzschleuse. Angrenzend an die Waschküche ist nämlich eine Garage angebunden.

Im Garten bieten sich Ihnen verschiedenste Möglichkeiten. Durch die großzügige Fläche und das bereits vorhandene Gartenhaus stehen Ihnen alle Optionen offen. Im hinteren Bereich des Grundstücks und über eine separate Zufahrt erreichbar, finden Sie eine weitere Garage.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

**Objektnummer: 26183024 - 49088 Osnabrück - Sonnenhügel**

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Sonnenhügel präsentiert sich als ein ruhiges, familienfreundliches Wohnviertel mit einer angenehmen suburbanen Atmosphäre. Die laufende Erweiterung des Schulzentrums unterstreicht das Engagement für eine erstklassige Bildungsinfrastruktur, die den Bedürfnissen von Familien optimal gerecht wird. Hier finden Sie ein ausgewogenes Wohnumfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaft fördert, ohne auf die Nähe zur lebendigen Innenstadt verzichten zu müssen.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Bildungseinrichtungen zum Lernen und Wachsen ein: Von der Heilig-Geist-Schule und der Albert-Schweitzer-Schule, die nur wenige Gehminuten entfernt liegen, bis hin zu weiterführenden Schulen wie dem Ernst-Moritz-Arndt-Gymnasium. Für die Kleinsten stehen mehrere Kindergärten und Krippen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, was den Alltag für Familien besonders komfortabel gestaltet. Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl an Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe gewährleistet, sodass Gesundheit und Wohlbefinden stets bestens betreut sind. Freizeit und Erholung finden Familien in den nahegelegenen Parks, Spielplätzen und Sportanlagen, die direkt vor Ort sind und Raum für gemeinsames Spielen und Entspannen bieten. Auch kulinarisch überzeugt der Sonnenhügel mit einer Auswahl an gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sichergestellt, zudem sind die Osnabrücker Bahnhöfe in rund 20 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar, was eine flexible Mobilität garantiert.

Für Familien, die ein sicheres, harmonisches und zukunftsorientiertes Zuhause suchen, vereint Sonnenhügel in Osnabrück alle Voraussetzungen für ein erfülltes Leben in einer lebendigen Gemeinschaft mit exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier wächst die nächste Generation in einem

Umfeld auf, das Geborgenheit und Perspektive gleichermaßen schenkt.

**Objektnummer: 26183024 - 49088 Osnabrück - Sonnenhügel**

## 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: 26183024 - 49088 Osnabrück - Sonnenhügel**

## 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)