

Osnabrück - Haste

# Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial – Abriss / Neubau oder umfassende Sanierung

Objektnummer: 26183033



**KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 896 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26183033 - 49090 Osnabrück - Haste**

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

Objektnummer: 26183033 - 49090 Osnabrück - Haste

## Auf einen Blick

Objektnummer	26183033	Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnfläche	ca. 183 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Vermietbare Fläche	ca. 183 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1927		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 26183033 - 49090 Osnabrück - Haste

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>278.90 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>20.05.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1927</b>

Objektnummer: 26183033 - 49090 Osnabrück - Haste

## Die Immobilie



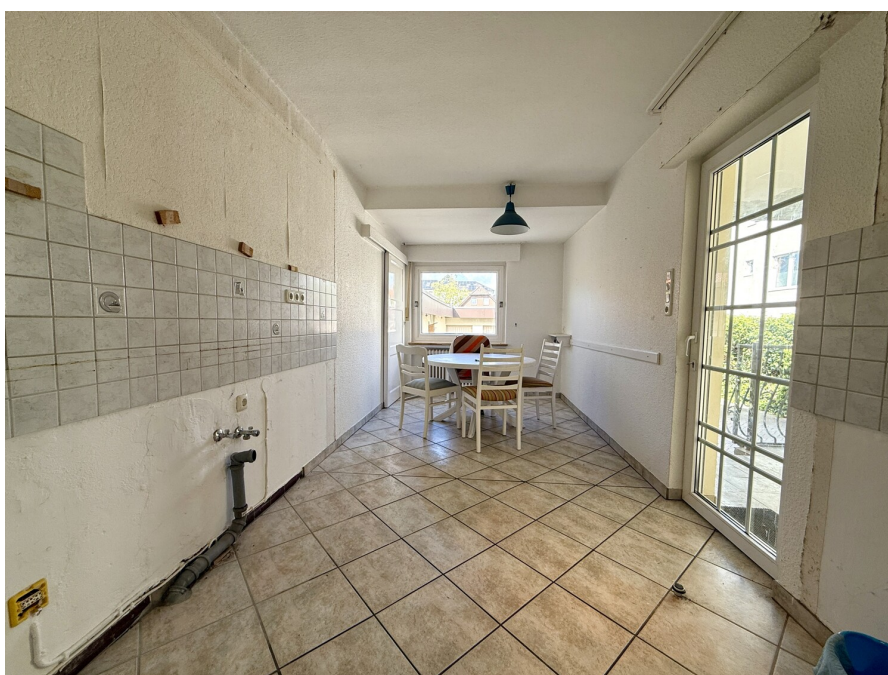
Objektnummer: 26183033 - 49090 Osnabrück - Haste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183033 - 49090 Osnabrück - Haste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183033 - 49090 Osnabrück - Haste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183033 - 49090 Osnabrück - Haste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183033 - 49090 Osnabrück - Haste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183033 - 49090 Osnabrück - Haste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183033 - 49090 Osnabrück - Haste

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183033 - 49090 Osnabrück - Haste

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26183033 - 49090 Osnabrück - Haste**

## **Ein erster Eindruck**

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 896 m<sup>2</sup> eröffnen sich sowohl die Möglichkeit einer umfassenden Sanierung des Bestandsgebäudes als auch ein wirtschaftlich attraktiver Abriss mit anschließendem Neubau.

Derzeit ist die Immobilie in zwei Wohneinheiten aufgeteilt und verfügt über eine solide technische Grundstruktur mit zwei separaten Stromzählern sowie zwei getrennten Heizkreisläufen (Gas-Etagenheizungen aus 2022).

Die Wohnungen sind gut geschnitten und überwiegend lichtdurchflutet:

Erdgeschoss: großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit angenehmer Raumaufteilung und direktem Zugang zu den Außenflächen

Obergeschoss Rechts : 2-Zimmer mit Küche, Bad und Balkon, Strom und Gas technisch verbunden über das EG.

Obergeschoss Links: 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet damit zusätzlichen Nutz- und Lagerraum, was insbesondere für eine spätere Vermietung oder Aufteilung von Vorteil ist.

Ein wesentlicher Mehrwert besteht im rückwärtigen Grundstücksbereich, der nach aktuellem Stand zusätzliches Bebauungspotenzial bietet. Eine konkrete Bebauung steht selbstverständlich unter dem Vorbehalt der weiteren bauplanungsrechtlichen Prüfung sowie einer entsprechenden Genehmigung durch die zuständigen Behörden.

Damit eröffnet sich zusätzliches Potenzial für eine Nachverdichtung oder ein separates Neubauprojekt auf dem Grundstück – ein interessanter Hebel für die Renditeoptimierung.

Neben dem Bestand überzeugt das Objekt durch eine Doppelgarage mit zwei getrennten Toren zuzüglich einem abschließbaren, voll umschlossenem Carport sowie eine großzügige Hofflächen mit zusätzliche Stell- und Nutzflächen.

Entwicklungsstrategien :

Sanierung und Optimierung des Bestands zur Mietsteigerung oder

Abriss und Neubau mit maximaler Flächenausnutzung oder

Kombination aus Bestandssanierung und zusätzlicher Bebauung im hinteren Grundstücksbereich

**Objektnummer: 26183033 - 49090 Osnabrück - Haste**

## **Alles zum Standort**

Der Stadtteil Haste zählt zu den besonders familienfreundlichen Wohnlagen im Norden Osnabrück und überzeugt durch seine gepflegte, gewachsene Wohnsiedlung mit angenehmer Nachbarschaft und viel Grün. Hier treffen langjährige Bewohner und junge Familien aufeinander und schaffen ein gesundes, harmonisch lebendiges Umfeld. Die ruhige Atmosphäre, kombiniert mit kurzen Wegen und einer guten Infrastruktur, macht Haste zu einem idealen Zuhause für Familien.

Familien profitieren von mehreren Kinderbetreuungs- und durchgängigen Bildungsangeboten von Grundschule, Oberschule bis zum Gymnasium in unmittelbarer Umgebung: Kindertagesstätten sowie die Grundschule Haste befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Auch die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten machen Haste besonders attraktiv. Das nahegelegene Nettebad mit Freizeitbad, Sauna und Sportangeboten sowie die dort direkt angrenzende Freizeitinfrastruktur bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten für die ganze Familie und sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus lädt das beliebte Nettetal mit weitläufigen Grünflächen, Spielmöglichkeiten sowie schönen Rad- und Spazierwegen zu gemeinsamer Freizeitgestaltung und Erholung im Grünen ein. Der Haster Berg ergänzt das naturnahe Umfeld und bietet zusätzliche Möglichkeiten für Bewegung und entspannte Auszeiten im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten für den ausgeweiteten täglichen Bedarf, Sportvereine, Ärzte und eine Apotheke sind in nur 10 Minuten erreichbar.

Auch die weitere Anbindung ist sehr gut: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich in direkter Umgebung. Mit dem Bus oder dem Fahrrad erreichen Sie das Osnabrücker Zentrum in gut 20 Minuten. Mit dem Fahrrad sogar über eine verkehrssarme Nebenstrecke.

Über die Anschlussstellen der Autobahnen A1, A30 und der B68 ist Haste sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahnauffahrten Osnabrück-Nord sowie Osnabrück-Hafen ermöglichen eine zügige Verbindung.

Die Kombination aus ruhiger, gepflegter Wohnlage, familienfreundlicher Infrastruktur, naturnaher Umgebung und vielfältigen Freizeitangeboten macht Haste zu einem Wohnstandort mit langfristiger Perspektive. Hier finden Familien ideale Bedingungen, um anzukommen, sich wohlfühlen und gemeinsam in einem gewachsenen Umfeld zuhause zu

sein.

**Objektnummer: 26183033 - 49090 Osnabrück - Haste**

## Weitere Informationen

Bitte beachten Sie, dass einige der dargestellten Bilder virtuell möbliert und modernisiert wurden. Diese Visualisierungen dienen ausschließlich dazu, Ihnen einen Eindruck der möglichen Raumgestaltung und des zukünftigen Wohnambientes zu vermitteln. Die Originalaufnahmen der Immobilie finden Sie im ausführlichen Exposé.

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: 26183033 - 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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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