

Osnabrück

# Kapitalanleger aufgepasst! Mehrfamilienhaus mit viel Potential in der Wüste zu verkaufen.

Objektnummer: 25055066



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 315 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25055066 - 49080 Osnabrück**

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

**Objektnummer: 25055066 - 49080 Osnabrück**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25055066</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>649.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 290 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>14</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>7</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>5</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1902</b>		

Objektnummer: 25055066 - 49080 Osnabrück

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>283.10 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>30.11.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2020</b>

Objektnummer: 25055066 - 49080 Osnabrück

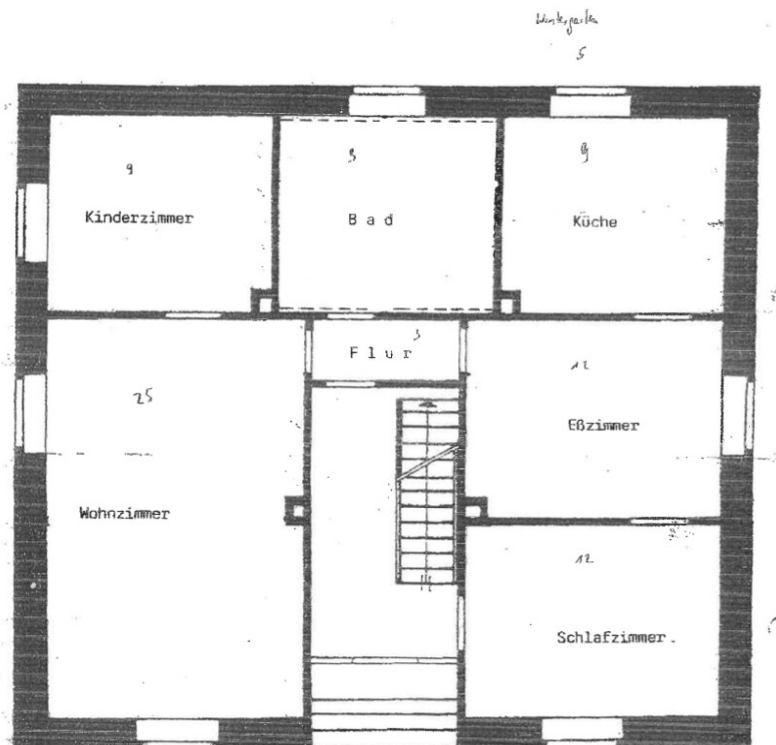
## Die Immobilie

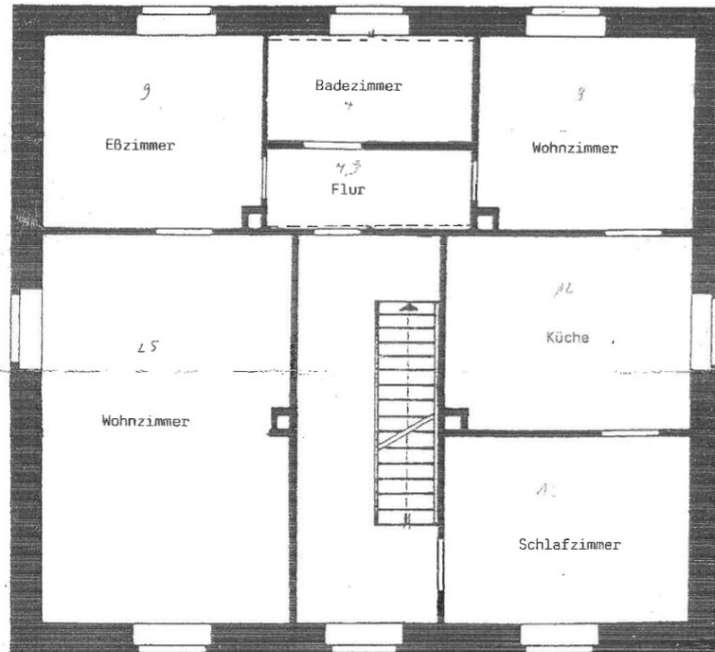


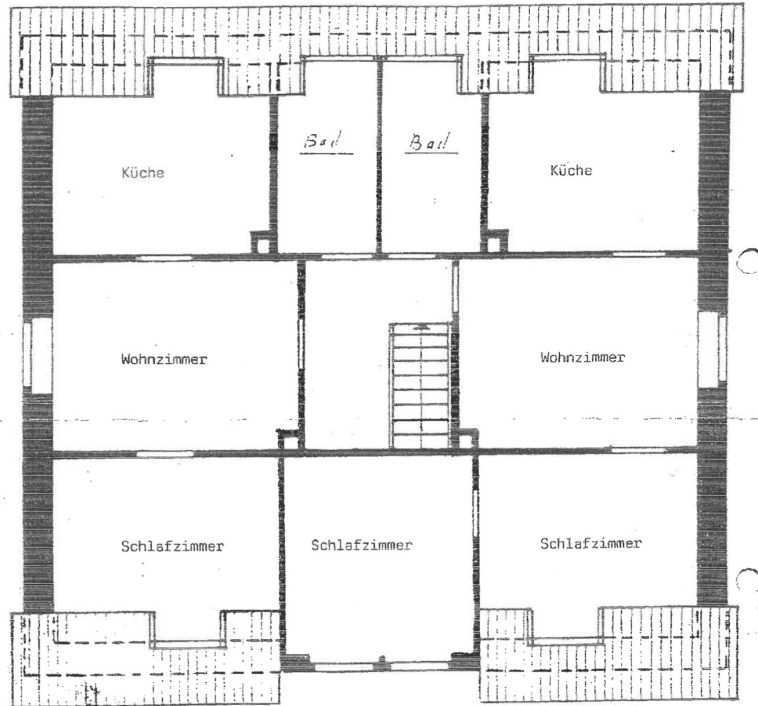
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

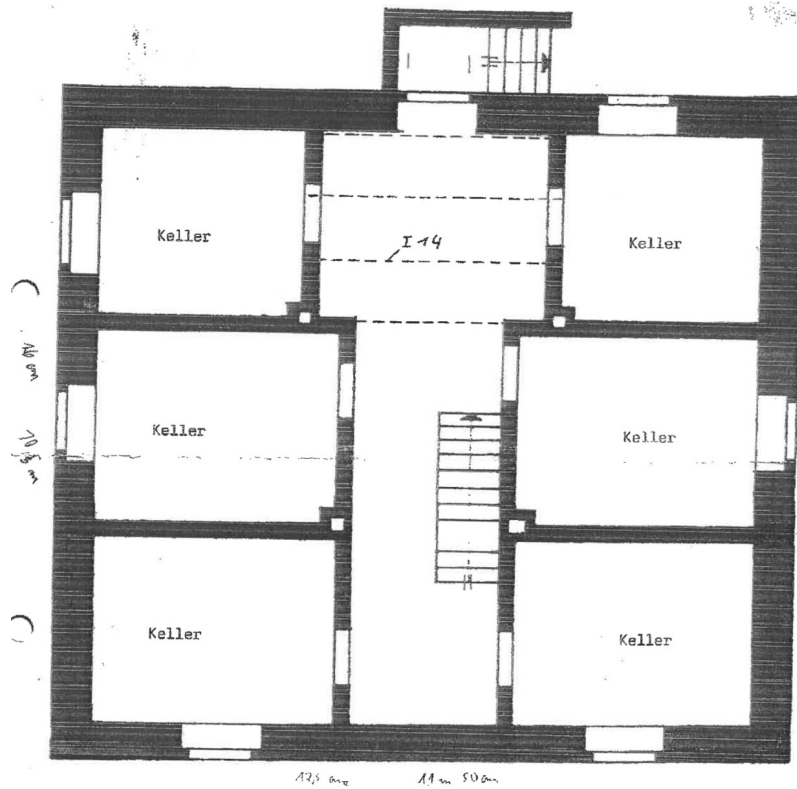
Objektnummer: 25055066 - 49080 Osnabrück

## Grundrisse









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: 25055066 - 49080 Osnabrück**

## **Ein erster Eindruck**

### **ACHTUNG KAPITALANLEGER**

**Dieses Mehrfamilienhaus in der Wüste von Osnabrück sucht einen neuen Besitzer oder eine neue Besitzerin. Es verfügt über fünf Wohneinheiten die sich über ca. 290 Quadratmeter Wohnfläche verteilen. Das Haus ist vollständig unterkellert. Alle Bäder verfügen über Tageslicht.**

**Die Wohnungen vom Erdgeschoss und 1.OG verfügen jeweils über vier Zimmer, ein Tageslicht Bad und eine Küche. Im 2.OG befinden sich 2 Wohneinheiten mit einmal 2 und einmal 3 Zimmern, Küche und Badezimmer. Die fünfte Wohneinheit bietet das Hinterhaus mit 2 Zimmern, Küche, Badezimmer und Balkon/Loggia.**

**Das Haus ist sanierungsbedürftig und bietet daher die Möglichkeit, nach individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen renoviert zu werden.**

**Aktuell sind alle Wohnungen vermietet.**

**Nach einer zu empfehlenden Sanierung und Umstrukturierung sind Mieteinnahmen von 40 000 bis zu 45 000 Euro p.a. möglich. Je nachdem in welcher Wohnform vermietet wird. Bei einem Erstgespräch informieren wir Sie gerne über weitere wichtige Punkte wie z.B. Besonderheiten der AfA, Fördermöglichkeiten, Wohnformen, uvm. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit großem Potenzial, die sich ideal für Käufer eignet, die auf der Suche nach einem vielseitigen und individuell gestaltbaren Wohnobjekt in bester Lage von Osnabrück sind.**

**Objektnummer: 25055066 - 49080 Osnabrück**

## **Alles zum Standort**

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, unter anderem durch die Buslinien an den Haltestellen Kalkhügel und Laischaftsstraße, die jeweils nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt sind. Der Osnabrück Hauptbahnhof ist in rund 22 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht damit eine optimale Vernetzung mit regionalen und überregionalen Zielen. Diese ausgezeichnete Verkehrsanbindung sichert eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und garantiert eine stabile Wertentwicklung.

Das Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Nähe ist vielfältig und qualitativ hochwertig. Sport- und Spielplätze wie der Bolzplatz Dr. Eckener Straße und der Sportplatz Koksche Straße befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und bieten attraktive Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Naherholungsgebiete wie das Moskaubad und der Friedrich-Lehmann-Platz laden zu entspannten Stunden im Grünen ein. Für das leibliche Wohl sorgen renommierte Gastronomiebetriebe wie das Baywalk Sushi & Café und das Moskaubad Bistro, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine exquisite Auswahl an Speisen und Getränken bieten.

Das Gesundheitswesen ist mit einer Vielzahl an Fachärzten, Apotheken und Kliniken hervorragend aufgestellt. Hausarztpraxen und Fachärzte sind bereits innerhalb von vier bis sechs Gehminuten erreichbar, während renommierte Krankenhäuser wie das Christliche Kinderhospital und das Marienhospital Osnabrück in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese umfassende medizinische Versorgung garantiert eine hohe Lebensqualität und Sicherheit für die Bewohner.

Auch das Bildungsangebot ist breit gefächert und umfasst Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie die Universität Osnabrück, die in etwa 13 bis 14 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese Vielfalt an Bildungseinrichtungen sichert eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum und spricht eine breite Zielgruppe an.

Für Investoren bietet dieser Standort eine seltene Kombination aus stabiler wirtschaftlicher Basis, hervorragender Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an hochwertigen Freizeit-, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen. Die kontinuierliche Nachfrage und die moderaten Immobilienpreise schaffen ein solides Fundament für eine nachhaltige Wertsteigerung. Somit stellt Osnabrück eine exzellente Investitionsmöglichkeit dar, die Sicherheit, Qualität und langfristiges Wachstumspotenzial vereint.

**Objektnummer: 25055066 - 49080 Osnabrück**

## **Weitere Informationen**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 30.11.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 283.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.**

**Die Energieeffizienzklasse ist H.**

**Objektnummer: 25055066 - 49080 Osnabrück**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sven Dziabel**

---

**Alter Steinweg 34, 48143 Münster**

**Tel.: +49 251 - 39 77 65 0**

**E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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