

Osnabrück - Widukindland

# Neubau Einfamilienhaus inkl. attraktivem Eigentumsgrundstück

Objektnummer: 26183022



KAUFPREIS: 549.962 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 460 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26183022 - 49086 Osnabrück - Widukindland**

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

**Objektnummer: 26183022 - 49086 Osnabrück - Widukindland**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26183022</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>549.962 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 107,5 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Fertigteile</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2027</b>		

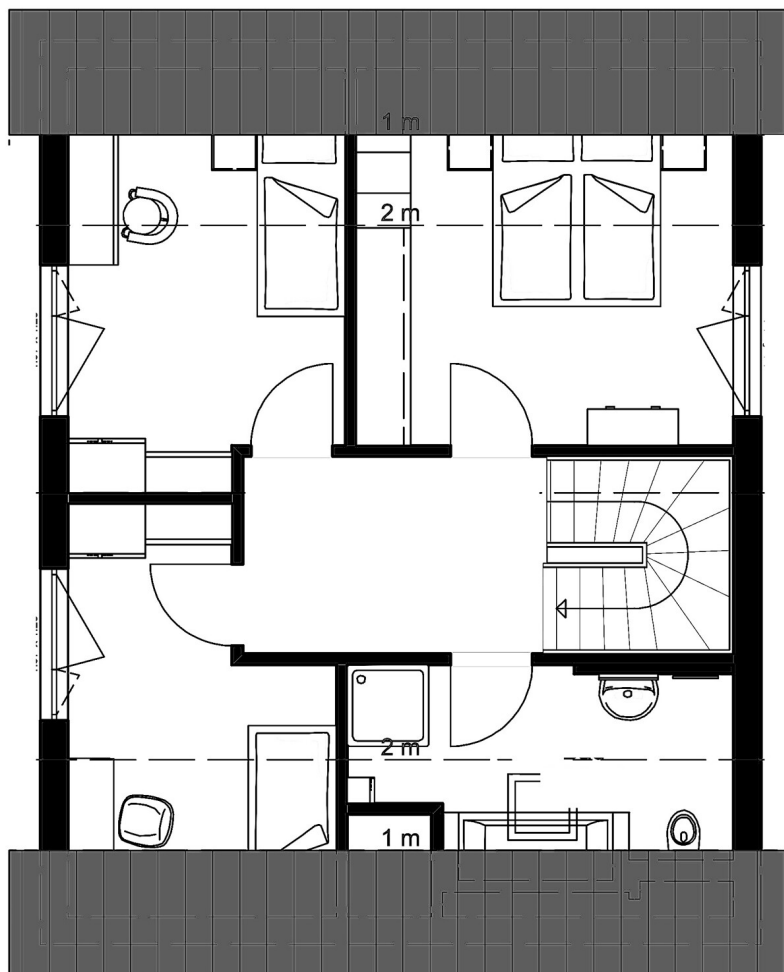
**Objektnummer: 26183022 - 49086 Osnabrück - Widukindland**

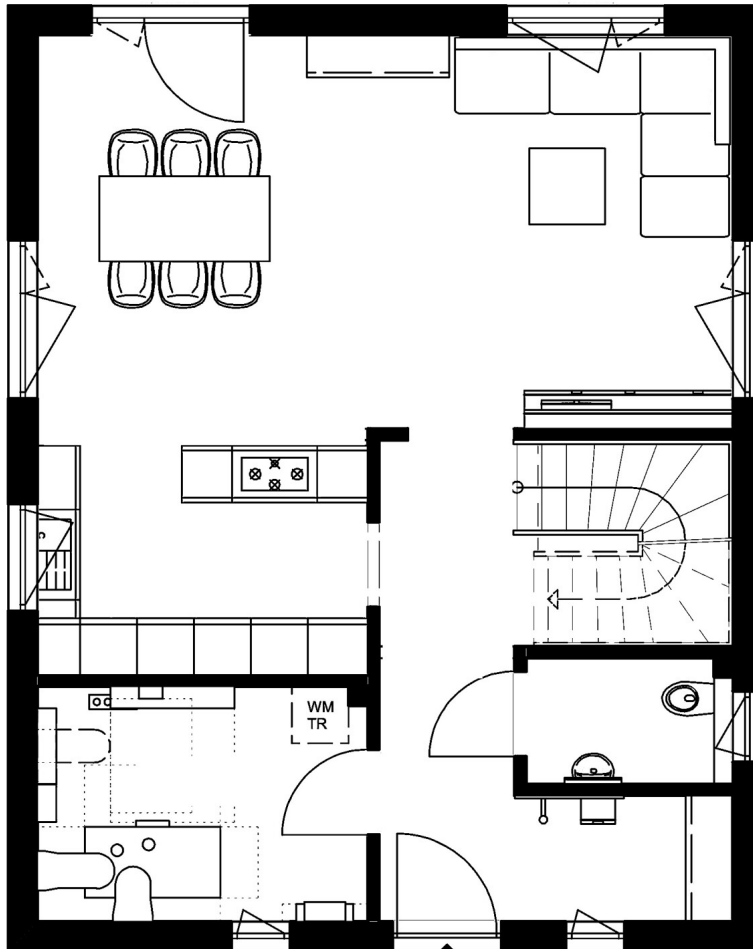
## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fussbodenheizung</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser- Wärmepumpe</b>

Objektnummer: 26183022 - 49086 Osnabrück - Widukindland

## 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: 26183022 - 49086 Osnabrück - Widukindland**

## Ein erster Eindruck

Sie wünschen sich ein modernes Zuhause in ruhiger Lage, das ganz nach aktuellen Standards errichtet wird und ohne großen Aufwand bezogen werden kann? Dann sollten Sie sich dieses attraktive Grundstück im Osnabrücker Widukindland genauer ansehen!

Das ca. 460 m<sup>2</sup> große Eigentumsgrundstück befindet sich in zweiter Reihe und bietet dadurch eine besonders ruhige und geschützte Wohnlage – ideal für alle, die dem Trubel des Alltags entfliehen möchten und dennoch stadtnah wohnen wollen.

Für das Grundstück wurde bereits ein Einfamilienhaus durch die Firma Hanse Haus geplant. Das Fertighaus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und bietet eine Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup>. Die moderne Architektur und der neueste Baustandard sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und eine hohe Energieeffizienz. Dies ermöglicht Ihnen auch die Inanspruchnahme von Förderkrediten für energieeffizientes Wohnen der KfW.

Der großzügig gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie praktische Abstellmöglichkeiten.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das moderne Badezimmer rundet das Raumangebot ab und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Haus wird schlüsselfertig übergeben, sodass Sie ohne großen Aufwand direkt einziehen und sich Ihr neues Zuhause nach Ihren individuellen Vorstellungen einrichten können.

**Die Highlights im Überblick:**

- + Dreifachverglaste Fenster mit Einbruchschutz
- + Großzügige Fensterflächen für idealen Lichteinfall
- + Elektrische Rolläden
- + Luft-Wasser-Wärmepumpe
- + Fußbodenheizung
- + Voll ausgestattetes Dusch- und Wannensbadzimmer

Von dem ausgeschriebenen Preis können je nach Bedarf Abschläge gewährt werden, sollten Sie selber handwerklich tätig werden wollen. Zudem können weitere Extras, wie bspw. eine

**Photovoltaik-Anlage mit Speicher auf Wunsch dazugebucht werden.**

**Auch die Größe des Hauses sowie die Raumaufteilung können bei Wunsch angepasst werden!**

**Sprechen Sie uns einfach an!**

**Auch fallen zusätzliche Kosten für die Erschließung des Grundstücks an.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

**Dann zögern Sie nicht und fordern noch heute das Exposé an!**

**Objektnummer: 26183022 - 49086 Osnabrück - Widukindland**

## **Alles zum Standort**

**Das Widukindland ist ein Stadtteil von Osnabrück, es liegt im Osten der Stadt. Dieses Grundstück befindet sich in ruhiger und beliebter Lage.**

**Zwei Kitas und die Widukindschule sorgen für die Bildung der Kleinsten.**

**Die weiterführenden Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

**Ärzte und Bäckereien sorgen für eine gute Infrastruktur.**

**Für Großeinkäufe bieten sich die angrenzende Stadtteile an.**

**Wer gern in der Natur spazieren geht, weiß den Schinkelberg und die Wege in der Gartlage zu schätzen.**

**Zwei Sportvereine bieten zusätzliche Sportangebote: der TSV Widukindland mit Kinderturnen, Badminton oder Senioren-Schwimmen und der VfB Schinkel (ausschließlich Fußball)**

**Für die Anbindung an die Stadt gibt es einen gut ausgebauten Radweg, der direkt ins Zentrum von Osnabrück führt. Dieses ist ebenfalls mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreicht und bietet Ihnen alle Vorzüge des Stadtlebens.**

**Die Nähe zur Autobahn ist insbesondere für Pendel interessanten bietet gute Anbindungen in alle Richtungen.**

**Objektnummer: 26183022 - 49086 Osnabrück - Widukindland**

## 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: 26183022 - 49086 Osnabrück - Widukindland**

## **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)**