Osnabrück – Voxtrup

# EFH bis ZFH mit idealer Westausrichtung in Voxtrup

***Objektnummer: 23183027_EFH***

**KAUFPREIS:** 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 167 $m^2$ • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 642 $m^2$

**Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 23183027_EFH |
| Wohnfläche | ca. 167 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1959 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 349.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2005 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 0 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin |

**Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Energieausweis gültig bis | 15.02.2033 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 174.90 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |

**Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup**

# Ein erster Eindruck

Solides Zweifamilienhaus mit toller Aufteilung. - Nutzung als Einfamilienhaus gut möglich. Highlight des Hauses ist der sehr großzügige Wohn-/Essbereich mit herrlichen Blick in den Garten und Zugang zum Wintergarten. Das Wohnzimmer ist ideal nach Westen zum Garten ausgerichtet und verfügt über ein großes Fenster in Richtung Süden, sodass bis in die späten Abendstunden die Sonne ins Wohnzimmer einfällt. Ein Kamin verleiht dem Raum den besonderen Touch. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem die Küche mit Blick zum Vorgarten, ein Gäste-WC, ein großes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Wanne und ein Schlafzimmer mit Zugang zum Wintergarten. - Wer das Haus als Einfamilienhaus nutzen mag, kann hier hervorragend das Büro einrichten. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, das große Badezimmer und die kleine Küche. Ideal für die Vermietung oder zur Selbstnutzung. Das Haus ist voll unterkellert und bietet viel Stauraum. Ein Waschraum und ein Hobbyraum mit Blick zum Garten verspricht mehr als nur einen Keller. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und verfügt über eine zusätzliche überdachte Terrasse mit Grill-Ecke. Eine Garage gehört ebenfalls zum Haus. Dieses Haus ist auf zwei Varianten zu erwerben: A. 415.000 € Eigennutzung B. 349.000 € inkl. Wohnrecht fürs Erdgeschoss

**Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup**

# Alles zum Standort

Der Stadtteil Voxtrup im Südosten von Osnabrück ist ein ehemaliges Dorf und bis heute davon geprägt. Er besticht nach wie vor durch seine ländliche Idylle. Viele Radfahrer nutzen die guten Verbindungen, um in die Innenstadt zu radeln. Berufspendler schätzen die nahe gelegene A33. Die Abfahrten Fledder und Natbergen sind die nahegelegensten Anschlussstellen. Busse fahren im Halbstunden-Takt vom Neumarkt aus nach Voxtrup, Düstrup und zurück. Um den täglichen Bedarf zu decken, finden sich große Supermärkte direkt vor Ort, ebenso wie kleinere Geschäfte. Für ein großes Shoppingerlebins eignet sich die Innenstadt von Osnabrück jedoch besser. Voxtrup bietet drei verschiede Kindergärten und eine Grundschule. Für ein reges Vereinsleben sorgt der VfR Voxtrup mit seinem Breitensport, dessen Schwerpunkt auf dem Fußball liegt. Die Feuerwehr Voxtrup ist sehr aktiv und engagiert sich unter anderem in der Jugendarbeit. Der Ort verfügt zudem über zwei Reiterhöfe.

**Objektnummer: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 174.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist F. Jetzt die richtige Immobilienfinanzierung finden - 0541/18 17 65 60 Sie brauchen eine gute und günstige Finanzierung? Der Effektivzins sollte möglichst niedrig sein, die Vertragsbedingungen sollten optimal zu Ihrer persönlichen Situation passen. Manche Banken gewähren Ihnen nach der Auszahlung des Baukredits mehrere tilgungsfreie Jahre, andere erlauben Monatsraten in variabler Höhe oder ermöglichen vorzeitige Tilgungszahlungen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu berechnen. Denken Sie daran: Wenn Sie eine Immobilie finanzieren wollen, sind Sie nicht auf das Angebot Ihrer Hausbank angewiesen. Sie möchten den Markt besser kennenlernen und von vorhandenem Branchenwissen und unseren Topkonditionen bei über 350 Banken profitieren? Dann nehmen Sie gleich Kontakt auf! VON POLL FINANCE / OSNABRÜCK - 0541/18 17 65 60 https://www.vp-finance.de/ueber-uns.html 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: 23183027_EFH - 49086 Osnabrück – Voxtrup**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Munsberg

Kleine Domsfreiheit 9  Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com