Osnabrück / Sonnenhügel – Sonnenhügel

Sonnige 2-Zimmer Wohnung mit Südbalkon

Objektnummer: 25183026

KAUFPREIS: 119.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 56 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25183026 - 49088 Osnabrück / Sonnenhügel – Sonnenhügel

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

Objektnummer: 25183026 - 49088 Osnabrück / Sonnenhügel – Sonnenhügel

Auf einen Blick

Objektnummer	25183026
Wohnfläche	ca. 56 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1962

Kaufpreis	119.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 14 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25183026 - 49088 Osnabrück / Sonnenhügel – Sonnenhügel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	128.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.02.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25183026 - 49088 Osnabrück / Sonnenhügel – Sonnenhügel

Die Immobilie

Objektnummer: 25183026 - 49088 Osnabrück / Sonnenhügel – Sonnenhügel

Die Immobilie

Objektnummer: 25183026 - 49088 Osnabrück / Sonnenhügel – Sonnenhügel

Die Immobilie

Objektnummer: 25183026 - 49088 Osnabrück / Sonnenhügel – Sonnenhügel

Die Immobilie

Objektnummer: 25183026 - 49088 Osnabrück / Sonnenhügel – Sonnenhügel

Die Immobilie

Objektnummer: 25183026 - 49088 Osnabrück / Sonnenhügel – Sonnenhügel

Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einer sonnigen Wohnung oder einer soliden Kapitalanlage? Dann schauen Sie hier einmal genauer hin!

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung könnte Ihren Einstieg ins Immobiliengeschäft darstellen.
Hier haben Sie die Möglichkeit sich auf 56 m² zu verwirklichen. Es empfängt Sie der Flurbereich mit seiner Garderobe, von wo aus Sie alle Räume der Wohnung betreten können.
Neben einer Küche und einem Badezimmer, welches durch eine neue Badewanne im Jahr 2023 aufgewertet wurde, befindet sich hier unter anderem auch das geräumige Schlafzimmer.
Highlight der Wohnung ist hierbei eindeutig das Wohnzimmer.
Mit seiner sonnigen Südausrichtung, repräsentiert dieser Raum den Rest der Wohnung, die ebenfalls hell und freundlich wirkt. Besonders der Südbalkon lädt hier zu entspannten Sonnenstunden ein.

Die Etagenheizung wurde im Jahre 2023 ausgetauscht.
Die Wohnung ist derzeit vermietet und verspricht Ihnen somit Mieteinnahmen. Diese betragen zur Zeit noch 355€ kalt, aber werden ab dem 01.08. auf 405€ kalt angehoben.

Die Rücklagen der Hausgemeinschaft belaufen sich auf ca. 52.000,00€, davon entfallen ca. 1.300,00€ auf die Wohnung.
Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Der Erbpachtzins beträgt 516€ pro Jahr.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25183026 - 49088 Osnabrück / Sonnenhügel – Sonnenhügel

Alles zum Standort

Innenstadtnah und trotzdem im Grünen

Der Sonnenhügel ist urban geprägt und spricht viele junge Familien an.
Treffplatz für Groß und Klein ist der nahegelegene Bürgerpark.
Das Viertel wurde überwiegend im zweiten Weltkrieg erbaut und ist von vielen Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern geprägt.
Eine gute Busanbindung sorgt für die nötige Mobilität. Alternativ lässt sich die Stadt gut mit dem Fahrrad erreichen.
Kleine Geschäfte und große Einkaufsmöglichkeiten sind nah bei.
Dienstags gibt es einen Wochenmarkt an der Lerchenstraße.
Für die Schulbildung ist ebenfalls gesorgt. Neben zwei Grundschulen bietet der Sonnenhügel auch die weiterführenden Schulformen: Hauptschule, Realschule und Gymnasium.

Objektnummer: 25183026 - 49088 Osnabrück / Sonnenhügel – Sonnenhügel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 128.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25183026 - 49088 Osnabrück / Sonnenhügel – 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com