

Bramsche

## Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten, Wintergarten & modernen Extras

Objektnummer: 25183051



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 730 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25183051 - 49565 Bramsche

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

Objektnummer: 25183051 - 49565 Bramsche

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25183051                  |
| Wohnfläche   | ca. 140 m²                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1979                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 349.000 EUR                                                               |
| Haustyp     | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 25183051 - 49565 Bramsche

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 143.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 24.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1979              |

Objektnummer: 25183051 - 49565 Bramsche

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183051 - 49565 Bramsche

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183051 - 49565 Bramsche

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183051 - 49565 Bramsche

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183051 - 49565 Bramsche

## Die Immobilie



Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Kaufpreis:           | 349.000,00 € |
| Nebenkosten:         | 36.645,00 €  |
| Gesamtkosten:        | 385.645,00 € |
| Eigenkapital:        | 110.645,00 € |
| Finanzierungsbetrag: | 275.000,00 € |
| fester Sollzins*:    | 3,69 %       |
| Ihre mtl. Rate:      | 1.303,96 €   |

Ihr Ansprechpartner:  
**Jens Balshüsemann**  
Handy: 0170-2218380

\*Diesen Zins erhalten Sie bei einer entsprechenden Absicherung über eine Grundschuld. Die angemessene Zinsbindung liegt bei 10 Jahren. Der eingetragene Beleihungssatz liegt bei 70 %, der effektive Zinssatz bei 3,78 %, die anfängliche Tilgung bei 2,0 %. Ebenfalls wird eine einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt anteilsgemäß in einer Summe.

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25183051 - 49565 Bramsche

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bramsche – ein gepflegtes Einfamilienhaus mit durchdachtem Grundriss, gepflegtem Garten und modernen Annehmlichkeiten.

Dieses gemütliche Einfamilienhaus wurde 1979 in ruhiger Siedlungslage auf einem ca. 730?m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück errichtet. Es bietet rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Familien, die ein wohnliches und zugleich modernes Zuhause suchen.

Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich – ein Ort, an dem die Familie zusammenkommt und den Alltag teilt. Der Kamin mit Wärmerückgewinnung verleiht dem Raum nicht nur eine gemütliche Atmosphäre sondern auch wohlige Wärme an kalten Tagen. Der angrenzende Wintergarten erweitert diesen Lebensmittelpunkt auf besonders schöne Weise: lichtdurchflutet und mit direktem Zugang zur Terrasse und dem liebevoll neu angelegten Garten, entsteht hier ein fließender Übergang zwischen drinnen und draußen. Hier können Eltern sich entspannen und Kinder im Grünen spielen.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine geräumige Küche mit praktischer Speisekammer, ein Gäste-WC und einen großzügigen Flur mit viel Platz zum Ankommen. Die gesamte Etage verfügt über Fußbodenheizung.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer mit unterschiedlichen Größen. Eines der Zimmer bietet Zugang zur überdachten Loggia – ein gemütlicher Rückzugsort mit Aussicht auf den Sonnenuntergang. Das modernisierte Tageslichtbad ist mit einer großen Dusche und einer Badewanne ausgestattet.

Im Vollkeller stehen Ihnen neben dem Heizungsraum noch zwei weitere Räume zur Verfügung. Eine Garage ist direkt ans Haus angeschlossen und sowohl vom Garten als auch vom Hof aus zugänglich. Weitere Stellplätze befinden sich auf dem weitläufigen Hof. Der Geräteschuppen hinter der Garage schafft Ordnung – hier finden Rasenmäher, Gartengeräte und Co. ihren festen Platz.

Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert. So wurden dreifach verglaste Fenster eingebaut, Türen ausgetauscht, Bodenbeläge erneuert und vieles mehr. Im Keller wurden Sanierungsarbeiten vorgenommen und auch energetisch überzeugt das Haus mit einem niedrigen Verbrauch und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Einfach ein durchdachtes Zuhause mit Wohlfühlcharakter – perfekt für alle, die ein gepflegtes Eigenheim mit Garten in ruhiger, gewachsener Lage suchen.

Objektnummer: 25183051 - 49565 Bramsche

## Alles zum Standort

Bramsche ist ein lebendiges und liebenswertes Mittelzentrum mit rund 31.000 Einwohnern 10 Autominuten von Osnabrück entfernt. Umgeben von reizvoller Landschaft des Naturparks TERRA.vita liegt die Stadt Bramsche sehr verkehrsgünstig an der Autobahn A 1 sowie an der Bahnlinie Osnabrück - Bremen / Wilhelmshaven. Auch der Flughafen Münster / Osnabrück ist nicht weit entfernt.

Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Familienfreundlichkeit! Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird in Bramsche großgeschrieben. Der Krippenausbau läuft ebenso auf Hochtouren wie die Weiterentwicklung von Betreuungs- und Bildungsangeboten. Mit dem Jugendzentrum bietet sich Kindern und Jugendlichen ein abwechslungsreiches Angebot.

Insgesamt sind in Bramsche annähernd 2.000 Betriebe zu Hause. Kleinere und mittelständische Betriebe aus verschiedenen Branchen prägen die Wirtschaftsstruktur ebenso wie große Industrieunternehmen, die bundesweit bekannt sind. Bramsche ist der Einkaufsstandort im Osnabrücker Nordland.

Neben zahlreichen Ärzten aus verschiedenen Fachrichtungen und Einrichtungen für Senioren bieten auch die Niels-Stensen-Kliniken Bramsche medizinische Kompetenz und moderne medizinische Ausstattung.

Die Einkaufsstadt Bramsche hat viel zu bieten. Kleine Boutiquen, moderne Geschäfte, Restaurants und Cafés laden zum Verweilen ein. Auf dem Marktplatz pulsiert freitags das Leben auf dem Wochenmarkt. Zahlreiche Fachmärkte geben der Einkaufsstadt Bramsche ein zusätzliches Profil.

Objektnummer: 25183051 - 49565 Bramsche

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 143.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

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>

Objektnummer: 25183051 - 49565 Bramsche

## 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)