

Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

# Diese Doppelhaushälfte wartet auf Ihre liebevolle Modernisierung!

Objektnummer: 25183075



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 386 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

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

Objektnummer: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25183075   |
| Wohnfläche   | ca. 100 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1950       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 199.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2005                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 291.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1965           |



Objektnummer: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen**

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1965 befindet sich auf einem ca. 386 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück und bietet eine Gesamtwohnfläche von etwa 100 m<sup>2</sup>, die genaue Wohnfläche wird aktuell noch berechnet. Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und öffnet damit zahlreiche Möglichkeiten für Käufer, die sich ihr neues Zuhause individuell und ganz nach eigenen Wünschen selbst gestalten möchten.

Der Eingangsbereich des Hauses empfängt Sie mit einem praktischen Windfang, von dem aus Sie direkt in den Flur und in das Obergeschoss gelangen. Das Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: Eine gut geschnittene Küche bietet ausreichend Platz für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten und grenzt an das großzügige Wohnzimmer.

Das Haus verfügt insgesamt über sechs Zimmer, davon vier Schlafzimmer, die sich auf beide Etagen verteilen. Die Räume eignen sich hervorragend für Familien oder Paare, die Wert auf individuelle Nutzungsmöglichkeiten legen – vom klassischen Kinder- oder Arbeitszimmer bis hin zum Gästezimmer. Das Haus ist großzügig unterkellert und bietet somit neben nützlichem Abstellraum auch die ideale Voraussetzungen für eine Modernisierung.

Der Zustand des Hauses ermöglicht es Ihnen, sämtliche Wohnbereiche und technische Details nach Ihren persönlichen Vorstellungen neu zu gestalten. Bodenbeläge, Wandgestaltung und Sanitäreinrichtungen bieten großes Potenzial zur Modernisierung. Der Wohnkomfort kann durch ein durchdachtes Raumkonzept weiter erhöht werden, so dass das Haus zu einem ganz persönlichen Rückzugsort wird. Beheizt wird die Immobilie durch eine klassische Öl-Zentralheizung.

Der Garten bietet ausreichend Platz für Freizeitgestaltung und gärtnerische Aktivitäten. Ob Spielbereich, Blumenbeete oder ein individuell angelegter Rückzugsbereich – hier können Sie Ihre eigenen Ideen verwirklichen und das Grundstück zu einer Wohlfühlfläche ausbauen. Ihre Fahrzeuge finden entweder in der vorhandenen Garage oder auf Stellplätzen vor dem Haus Platz.

Wir laden Sie herzlich dazu ein, sich bei einer Besichtigung selbst einen Eindruck von den zahlreichen Potenzialen dieser Immobilie zu verschaffen. Nutzen Sie die Gelegenheit, die beiden zentralen Schlagworte „Renovierungsbedürftig“ und „Selbst

gestalten“ aktiv für sich zu interpretieren und das Haus in Ihr künftiges Zuhause zu verwandeln. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Objektnummer: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Alles zum Standort

Osnabrück-Sutthausen besticht als ein besonders lebenswerter Wohnstandort, der durch sein stetiges Bevölkerungswachstum und eine ausgewogene Altersstruktur geprägt ist. Die ruhige, vorwiegend wohnliche Umgebung schaffen ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld. Die exzellente Infrastruktur mit hochwertigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen ermöglichen eine perfekte Balance zwischen urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Diese Kombination macht Osnabrück-Sutthausen zu einem Ort, an dem Familien langfristig wachsen und sich wohlfühlen können.

Der Stadtteil Sutthausen selbst präsentiert sich als besonders familienfreundlich mit einer sicheren und grünen Umgebung, die Raum für Geborgenheit und Gemeinschaft bietet. Die Nähe zum Bahnhof Osnabrück-Sutthausen sowie zu mehreren Autobahnanschlüssen garantiert eine hervorragende Erreichbarkeit. Hier finden Familien ein Umfeld, das durch Stabilität, Lebensqualität und eine herzliche Nachbarschaft besticht.

Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe: Kindertagesstätten wie die Evangelisch-lutherische Apostel Kindertagesstätte sind in nur etwa 4 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso die Grundschule Sutthausen, die in rund 9 Minuten bequem zu Fuß erreicht werden kann. Weiterführende Schulen wie die Berufsbildenden Schulen im Marienheim liegen nur etwa 11 bis 12 Minuten entfernt und sind ebenfalls gut angebunden. Die Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken optimal gewährleistet, beispielsweise sind die Schlossapotheke und verschiedene Fachärzte in einem Umkreis von 6 bis 10 Gehminuten erreichbar.

Für die aktive Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, teilweise nur 2 bis 8 Minuten zu Fuß entfernt, vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und gemeinsames Erleben im Freien. Ergänzt wird das Angebot durch grüne Oasen wie den Bauerngarten, der in etwa 11 Minuten zu Fuß erreichbar ist und zum Verweilen einlädt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in 2 bis 6 Gehminuten sowie den Bahnhof Osnabrück-Sutthausen in nur 5 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet.

Objektnummer: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 291.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 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.



Objektnummer: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## 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)