

Osnabrück – Eversburg

# Willkommen am Rubbenbruchsee – großzügiges Zweifamilienhaus in Bestlage

Objektnummer: 25183066



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.064 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

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

Objektnummer: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25183066   |
| Wohnfläche   | ca. 202 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 9          |
| Schlafzimmer | 6          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1958       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 399.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                    |

Objektnummer: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 264.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.06.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1958           |

Objektnummer: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Lagen Osnabrücks, direkt am idyllischen Rubbenbruchsee, erwartet Sie ein großzügiges Grundstück mit viel Potenzial. Auf dem weitläufigen Areal befindet sich ein Wohnhaus aus dem Jahr 1956, das mit solider Bausubstanz, guter Raumaufteilung und einem bereits ausgebauten Spitzboden überzeugt.

Das Gebäude ist in zwei separate Einheiten aufgeteilt und eignet sich damit ideal als Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenlösung oder zur Vermietung. Wer den Charme des Hauses erhalten möchte, kann durch eine Modernisierung ein zeitgemäßes Zuhause schaffen, das die vorhandenen Qualitäten aufgreift und weiterentwickelt. Eine Garage sowie Stallgebäude runden das Angebot ab.

Gleichzeitig bietet die Größe des Grundstücks die Möglichkeit, das bestehende Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen oder durch einen Anbau zu erweitern. Dadurch eröffnen sich vielfältige Gestaltungsspielräume – vom großzügigen Einfamilienhaus über ein exklusives Zweifamilienhaus bis hin zur Kombination aus Wohnen und Vermieten oder der Realisierung eines modernen Doppelhauses.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das hintere Grundstück mit einer Fläche von 983 m<sup>2</sup> ebenfalls zu erwerben und zu bebauen. Dadurch ergibt sich ein weiteres attraktives Potenzial zur Entwicklung, sei es für zusätzlichen Wohnraum, ein separates Bauprojekt oder zur Erweiterung des bestehenden Areals.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie – wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

Objektnummer: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Alles zum Standort

Die Lage dieses Grundstücks vereint das Beste aus zwei Welten: die unmittelbare Nähe zur Natur am beliebten Rubbenbruchsee und zugleich eine hervorragende städtische Infrastruktur.

Die Osnabrücker Innenstadt ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar, und auch die sehr gute Busanbindung sorgt für eine bequeme Mobilität ohne eigenen Pkw. Über die nahegelegenen Autobahnen A30 und A33 besteht zudem eine schnelle Verbindung in alle Richtungen – ideal für Berufspendler.

In direkter Umgebung befinden sich Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus ist auch das Klinikum Osnabrück schnell erreichbar. Zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen runden das Angebot ab und machen die Lage besonders attraktiv für Familien wie auch für Paare oder Alleinstehende.

So entsteht eine seltene Kombination aus ruhiger Wohnlage im Grünen und bester urbaner Anbindung – ein Standort, der in Osnabrück nur selten zu finden ist.

Objektnummer: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.6.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 264.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Finden Sie jetzt die richtige Immobilienfinanzierung: 0541 - 18 17 65 60

Objektnummer: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## 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)