

Osnabrück - Dodesheide

# Eigentumswohnung für Kapitalanleger und Eigennutzer in zentraler Lage

Objektnummer: 25183086



KAUFPREIS: 129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 25183086 - 49088 Osnabrück - Dodesheide**

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

Objektnummer: 25183086 - 49088 Osnabrück - Dodesheide

## Auf einen Blick

|              |                                    |                               |   |
|--------------|------------------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 25183086                           | Kaufpreis                     | 129.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 63 m <sup>2</sup>              | Wohnungstyp                   | Dachgeschoss  |
| Etage        | 4                                  | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,50 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 3                                  | Modernisierung /<br>Sanierung | 2022  |
| Schlafzimmer | 2                                  | Bauweise                      | Massiv  |
| Badezimmer   | 1                                  |                               |   |
| Baujahr      | 1971                               |                               |   |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 10000<br>EUR (Verkauf) |                               |   |

Objektnummer: 25183086 - 49088 Osnabrück - Dodesheide

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 98.40 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 23.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1971              |

Objektnummer: 25183086 - 49088 Osnabrück - Dodesheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183086 - 49088 Osnabrück - Dodesheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183086 - 49088 Osnabrück - Dodesheide

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25183086 - 49088 Osnabrück - Dodesheide**

## Ein erster Eindruck

Sie suchen eine gute Kapitalanlage mit Entwicklungspotential oder ein erstes Zuhause? Inmitten der Dodesheide finden Sie diese charmante Dachgeschosswohnung mit Erweiterungsmöglichkeit!

Diese 3-Zimmer-Wohnung besticht vor allem durch ihre gute und zentrale Lage und punktet zudem mit der Ausbaumöglichkeit im Dachboden.

Das Wohnzimmer schafft einen gemütlichen Lebensmittelpunkt. Zusätzlich befinden sich 2 großzügige Schlafzimmer in der Wohnung, perfekt für einen persönlichen Rückzugsort und ein Kinderzimmer oder Büro.

Die Küche verfügt über ein großes Fenster, was nicht nur Tageslicht verspricht, sondern auch für mehr Standfläche im Raum sorgt.

Auch das Badezimmer genießt viel Lichteinfall und ist des Weiteren mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet.

Ergänzt wird die Wohnung durch einen Kellerraum.

Zudem kann mit der Wohnung eine Garage erworben werden, die sich auf dem angrenzenden Garagenhof befindet.

Diese Garage hat einen zusätzlichen Wert von 10.000 €.

Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück und ist derzeit vermietet.

Der Erbpachtvertrag läuft bis zum 31.03.2051 und die Kosten betragen 387,85€ p.a. Erbpachtgeber ist die Klosterkammer Hannover.

Die monatliche Kaltmiete für die Wohnung beträgt 440 €. Das Hausgeld teilt sich auf in einen nicht-umlegbaren Betrag von 89,52 €, wovon ca. 44 € in die Erhaltungsrücklage fließen und der umlegbare Teil von 166,10 €.

Das Mietverhältnis besteht seit 2021 ohne vorhandene Mieterhöhung. Somit ist eine Mieterhöhung auf 506 € pro Monat kurzfristig möglich.

Generell ist eine SOLL-Miete von 10 € pro m<sup>2</sup> in der Umgebung der Wohnung erzielbar, was eine Miete von 630 € bedeuten würde.

Die Garage ist zudem für 40€ pro Monat vermietet. Hier sind monatliche Nebenkosten von 22,43€ angesetzt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin!

**Objektnummer: 25183086 - 49088 Osnabrück - Dodesheide**

## **Alles zum Standort**

**Dodesheide ist ein Stadtteil im Nordosten von Osnabrück und grenzt an die Stadtteile Haste, Sonnenhügel und Widukindland. Die Dodesheide hat eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt. Mehrere Buslinien bringen die Bewohner der Dodesheide innerhalb von 15 bis 20 Minuten in die Stadt. Ebenfalls gibt es eine schnelle Verbindung zum nahe gelegenen Nettebad.**

**Mit dem Fahrrad gelangt man in etwa 15 Minuten in die Osnabrücker Innenstadt.**

**Der Stadtteil Dodesheide ist beliebt durch das Wohnen im Grünen und ist dennoch Stadtnah.**

**Ärzte, Cafés sowie alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.**

**Objektnummer: 25183086 - 49088 Osnabrück - Dodesheide**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25183086 - 49088 Osnabrück - Dodesheide**

## **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)**