

Bissendorf - Schledehausen

# Helle Erdgeschosswohnung im Luftkurort Schledehausen

Objektnummer: 26183006



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26183006 - 49143 Bissendorf - Schledehausen**

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

**Objektnummer: 26183006 - 49143 Bissendorf - Schledehausen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26183006
Wohnfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26183006 - 49143 Bissendorf - Schledehausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>34.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>10.10.2028</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2017</b>

Objektnummer: 26183006 - 49143 Bissendorf - Schledehausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183006 - 49143 Bissendorf - Schledehausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183006 - 49143 Bissendorf - Schledehausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183006 - 49143 Bissendorf - Schledehausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183006 - 49143 Bissendorf - Schledehausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26183006 - 49143 Bissendorf - Schledehausen**

## **Ein erster Eindruck**

**Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause im idyllischen Bissendorf-Schledehausen!**

**In einem im Jahr 2017 errichteten Mehrparteienhaus befindet sich diese helle und moderne Eigentumswohnung mit durchdachtem Grundriss.**

**Die Wohnung verfügt über drei Zimmer und überzeugt insbesondere durch den großzügigen, offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der als zentraler Lebensmittelpunkt dient. Ein besonderes Highlight ist der große, private Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob für entspannte Stunden im Freien, spielende Kinder oder ambitionierte Hobbygärtner.**

**Das Elternschlafzimmer verfügt über eine separate Ankleide mit ausreichend Stauraum. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen. Für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit sorgt die Fußbodenheizung unter dem Parkettboden sowie die separat und per App steuerbaren Lüftungsanlagen.**

**Das geräumige Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und profitiert von reichlich Tageslicht. Ergänzend steht ein zusätzliches Gäste-WC zur Verfügung.**

**Die Wohnung befindet sich im Herzen von Schledehausen, welches Ihnen als anerkannter Luftkurort eine besonders hohe Lebensqualität bietet. Die naturnahe Umgebung, die gute Luft und die ruhige Atmosphäre machen den Ort zu einem idealen Rückzugsort, der Erholung und Alltag auf harmonische Weise verbindet.**

**Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein Stellplatz auf dem angrenzenden Grundstück. Den Bewohnern stehen außerdem eine gemeinschaftliche Waschküche, ein Fahrradkeller sowie ein Aufzug zur Verfügung, der einen komfortablen Zugang zu allen Etagen ermöglicht.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

**Dann kontaktieren Sie uns gerne und fordern noch heute das Exposé an!**

**Objektnummer: 26183006 - 49143 Bissendorf - Schledehausen**

## **Ausstattung und Details**

- **Eigener Gartenbereich mit Terrasse**
- **Hochwertiger Parkettboden**
- **Fußbodenheizung**
- **Dezentrale Lüftungsanlage, per App steuerbar**
- **Elektrische Rollläden**
- **Geräumige Einbauküche mit modernem Design und Kochfeldabzug**
- **Ankleidebereich**
- **Tageslichtbad**
- **Bodentiefe Dusche**
- **Eigener Außenstellplatz**
- **Personenaufzug**
- **Waschraum**
- **Kellerraum**
- **Fahrradkeller**
- **Solaranlage der Hausgemeinschaft**

**Objektnummer: 26183006 - 49143 Bissendorf - Schledehausen**

## **Alles zum Standort**

**Bissendorf überzeugt durch seine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und die hervorragende Lebensqualität im Osnabrücker Land. Die Gemeinde bietet eine moderne Infrastruktur mit vielfältigen Freizeit-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten und profitiert zugleich von der schnellen Anbindung an die Stadt Osnabrück. Diese Kombination aus naturnaher Idylle und urbaner Nähe macht Bissendorf besonders attraktiv für junge Paare, die Ruhe, Lebensqualität und gute Erreichbarkeit miteinander verbinden möchten.**

**Der Ortsteil Schledehausen präsentiert sich als lebendiger und familienfreundlicher Wohnort mit einem starken Gemeinschaftsgefühl. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, kurzen Wegen und einer entspannten Atmosphäre – ideal für alle, die nach einem harmonischen Zuhause im Grünen suchen, ohne auf Stadtnähe zu verzichten. Dank der hervorragenden Anbindung über die A30 sowie der Nähe zu Osnabrück und Melle ist man schnell im Berufsleben oder im urbanen Freizeitgeschehen.**

**Zahlreiche Spazier- und Radwege, der nahegelegene Kurgarten und verschiedene Freizeitangebote laden zu Aktivitäten an der frischen Luft ein. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie der EDEKA-Markt, Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte sind bequem fußläufig erreichbar. Eine gute medizinische Versorgung durch Arztpraxen und Apotheken im Ort sorgt für zusätzliche Sicherheit im Alltag.**

**Objektnummer: 26183006 - 49143 Bissendorf - Schledehausen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.10.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 34.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 26183006 - 49143 Bissendorf - Schledehausen**

## **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)**