

Osnabrück - Schölerberg

# Modernisiertes Einfamilienhaus in idyllischer Sackgasse am Schölerberg

*Objektnummer: 26183027*



**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 624 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26183027 - 49082 Osnabrück - Schölerberg**

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

Objektnummer: 26183027 - 49082 Osnabrück - Schölerberg

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 26183027               | Kaufpreis                  | 449.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 127 m <sup>2</sup> | Haustyp                    | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Satteldach             | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 6                      |                            |   |
| Schlafzimmer | 2                      |                            |   |
| Badezimmer   | 2                      |                            |   |
| Baujahr      | 1960                   | Modernisierung / Sanierung | 2023  |
| Stellplatz   | 1 x Carport            | Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
|              |                        | Bauweise                   | Massiv  |
|              |                        | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 26183027 - 49082 Osnabrück - Schölerberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 239.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.03.2036     | Energie-Effizienzklasse     | G                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1960                        |

Objektnummer: 26183027 - 49082 Osnabrück - Schölerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183027 - 49082 Osnabrück - Schölerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183027 - 49082 Osnabrück - Schölerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183027 - 49082 Osnabrück - Schölerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183027 - 49082 Osnabrück - Schölerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183027 - 49082 Osnabrück - Schölerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183027 - 49082 Osnabrück - Schölerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26183027 - 49082 Osnabrück - Schölerberg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26183027 - 49082 Osnabrück - Schölerberg**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 bietet mit ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von etwa 624 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für Familien und alle, die Wert auf Platz und Flexibilität legen.

Das Haus ist in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt. Das Erdgeschoss wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt, während die Wohnung im Obergeschoss aktuell vermietet ist und ab dem Sommer ebenfalls frei zur Verfügung steht. Diese Aufteilung eröffnet vielfältige Möglichkeiten – ob als klassisches Einfamilienhaus, Mehrgenerationenlösung oder mit der Option, eine Einheit zu vermieten.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert und gepflegt. Das Obergeschoss wurde bereits 2010 umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem die Rohrleitungen und die Elektrik erneuert, neue Heizkörper und Innentüren eingebaut sowie ein Balkon ergänzt. Auch die Küche wurde modernisiert, sodass hier ein zeitgemäßer und funktionaler Wohnbereich entstanden ist.

Das Erdgeschoss wurde zuletzt im Jahr 2024 umfangreich renoviert. Neben der Erneuerung von Rohren und Elektroinstallationen wurden auch hier Heizkörper, Türen und die Küche modernisiert. Ein Kamin sorgt zusätzlich für eine gemütliche Atmosphäre und lädt besonders in der kühleren Jahreszeit zu entspannten Stunden mit der Familie ein.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2013. Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben einem Waschmaschinenanschluss auch drei praktische Vorratsräume mit viel Stauraum. Zusätzlich ist der Spitzboden ausgebaut und verfügt über zwei weitere separate, beheizbare Räume, die sich

ideal als Hobby-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Der Außenbereich bietet mit seinem großzügigen Garten viel Platz für die ganze Familie. Ob spielende Kinder, entspannte Stunden im Grünen oder eigene Gartenprojekte – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, Paare oder auch für alle, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Die flexible Aufteilung und die Möglichkeit zur Eigennutzung oder (Teil-)Vermietung machen dieses Haus besonders attraktiv.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 26183027 - 49082 Osnabrück - Schölerberg**

## Alles zum Standort

Im Stadtteil Schölerberg entfaltet sich ein ruhiges, vorstädtisches Wohngebiet, das mit seiner großzügigen Fläche und moderaten Bevölkerungsdichte ein behagliches Zuhause für Familien bietet. Die harmonische Verbindung von suburbanem Flair und städtischer Infrastruktur schafft hier einen Rückzugsort, der zugleich bestens an das Verkehrsnetz Osnabrücks angebunden ist. Dieses ausgewogene Wohnumfeld lädt Familien ein, in einer sicheren und freundlichen Nachbarschaft zu leben, in der Raum für Gemeinschaft und individuelle Entfaltung gleichermaßen gegeben ist.

Die Umgebung von Schölerberg überzeugt durch eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die in wenigen Minuten fußläufig erreichbar sind: Vom Waldorfkindergarten über mehrere Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen wie der Bernhard-Overberg-Schule und dem Graf-Stauffenberg-Gymnasium – hier finden Kinder und Jugendliche optimale Voraussetzungen für eine umfassende und fördernde Ausbildung. Die Nähe zu Ärzten und Apotheken sowie das Kinderhospital Osnabrück, gewährleisten eine vertrauensvolle medizinische Versorgung für die ganze Familie. Für aktive Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, darunter der Bolzplatz Langenkamp und das Fitnessstudio FitX, vielfältige Möglichkeiten, sich im Grünen zu bewegen und gemeinsam Zeit zu verbringen. Naturliebhaber schätzen zudem die nahegelegenen Wald- und Parkflächen, die zu erholsamen Spaziergängen einladen. Kulinarisch verwöhnt die Nachbarschaft mit charmanten Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Genießen und Verweilen einladen. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstation Klump in nur zwei Minuten Fußweg, ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität für Groß und Klein.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, kinderfreundliche Umgebung mit

exzellenter Infrastruktur legen, präsentiert sich Schölerberg als idealer Lebensmittelpunkt. Hier verbinden sich Ruhe und Lebensqualität mit einer lebendigen Gemeinschaft, die Raum für Wachstum und Geborgenheit schenkt – ein Ort, an dem Familien ihre Zukunft mit Vertrauen und Freude gestalten können.

**Objektnummer: 26183027 - 49082 Osnabrück - Schölerberg**

## Sonstige Angaben

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: 26183027 - 49082 Osnabrück - Schölerberg**

## 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)