Osnabrück – Schinkel

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung - Als Kapitalanlage oder für Eigennutzer

Property ID: 25183049

PURCHASE PRICE: 110.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 63 m^2 • **ROOMS:** 3

Property ID: 25183049 - 49084 Osnabrück – Schinkel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25183049 - 49084 Osnabrück – Schinkel

At a glance

Property ID	25183049
Living Space	ca. 63 m²
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1962

Purchase Price	110.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1993
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Balcony

Property ID: 25183049 - 49084 Osnabrück – Schinkel

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	27.08.2028
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	110.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25183049 - 49084 Osnabrück – Schinkel

The property

Property ID: 25183049 - 49084 Osnabrück – Schinkel

The property

Property ID: 25183049 - 49084 Osnabrück – Schinkel

A first impression

Zum Verkauf steht diese wohnliche Dreizimmerwohnung im Stadtteil Schinkel.

Die Wohnung im 3. Obergeschoss besticht durch seine gute Aufteilung und seine Helligkeit.
Vor allem überzeugt hier das Wohnzimmer, welches einen Zugang zur gemütlichen Loggia hat. Die Loggia hat eine Westausrichtung und lädt somit zu entspannten Abendstunden ein.
Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer und ein Kindzimmer, dies kann ebenso als Büro genutzt werden.
Zusätzlich hat die Wohnung ein Badezimmer mit einer Duschwanne, welches mit pflegeleichten und hellen Fliesen ausgestattet ist.
Die Küche hat, wie der Rest der Wohnräume, in 2021 einen neuen Laminatboden erhalten.

Vor dem Haus befinden sich diverse PKW-Stellplätze aus denen frei gewählt werden kann.

Die Wohnung ist langfristig für 366€ p.M. kalt vermietet. Die Mieterhöhung fand zum 01.08.2025 statt.
Das Hausgeld teilt sich auf in einen umlegbaren Teil von 422,07€ und einen nicht umlegbaren Teil von 165,70€.
In die Instandhaltungsrücklage fließen monatlich 59,76€, dies ist im nicht umlegbaren Teil bereits enthalten.

Im Laufe diesen oder nächsten Jahres sollen die Wohnungsfenster ausgetauscht und Fenster mit Wärmeschutzverglasung sollen eingebaut werden. Die Kosten hierfür sind bereits im Hausgeld enthalten.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?
Dann fragen Sie noch heute einen Besichtigungstermin an!

Property ID: 25183049 - 49084 Osnabrück – Schinkel

All about the location

Osnabrück ist mit rund 165.000 Einwohnern eine Großstadt und Sitz des Landkreises Osnabrück. Zudem ist die kreisfreie Stadt ein Oberzentrum Niedersachsens und Mittelpunkt des Osnabrücker Landes.
Die Immobilie befindet sich in dem Stadtteil Schinkel und bietet dort alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittelläden, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Ladenlokale, Banken, Tankstellen und verschiedene Ärzte.
Kindergarten, Grundschule und unterschiedliche weiterführende Schulen sind umliegend.
Die Innenstadt von Osnabrück, mit guter Busanbindung, ist gut zu erreichen.
In Osnabrück gibt es viele Freizeitmöglichkeiten. Es werden Ihnen Kinos, ein Zoo, verschiedene Schwimmbäder und vieles mehr.
Der Hauptbahnhof liegt auch in unmittelbarer Nähe.
Außerdem verlaufen die Bundesstraße 68 und die Autobahn 30 durch Osnabrück. Die A 30 kreuzt sich mit der A 1 und der A 33. Somit ist eine gute Anbindung in die umliegenden, als auch weiter entfernteren Orte gegeben.

Property ID: 25183049 - 49084 Osnabrück – Schinkel

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.comGELDWÄSCHE: 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.

Property ID: 25183049 - 49084 Osnabrück – Schinkel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nina Munsberg

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück
Tel.: +49 541 - 18 17 656 0
E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com