

Osnabrück – Eversburg

Welcome to Rubbenbruchsee – a spacious two-family house in a prime location

Property ID: 25183066



PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 202 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.064 m²

Property ID: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

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

Property ID: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

At a glance

Property ID	25183066
Living Space	ca. 202 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1958
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	264.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	08.06.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

The property



Property ID: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

The property



Property ID: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

The property



Property ID: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

The property



Property ID: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

The property



Property ID: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

The property



Property ID: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

The property



Property ID: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

A first impression

In one of Osnabrück's most sought-after locations, directly on the idyllic Rubbenbruchsee lake, a spacious property with great potential awaits you. The expansive grounds feature a house built in 1956, boasting a solid structure, a well-designed layout, and an already finished attic. The building is divided into two separate units, making it ideal as a two-family home, a multi-generational living solution, or for rental purposes. Those wishing to preserve the house's charm can create a contemporary home through modernization, building upon and enhancing its existing qualities. A garage and outbuildings complete the offering. At the same time, the size of the property allows for the possibility of replacing the existing building with a new structure or extending it with an addition. This opens up a variety of design options – from a spacious single-family home to an exclusive two-family residence, a combination of living and renting, or the creation of a modern semi-detached house. Additionally, there is the option to purchase and develop the rear plot of land, measuring 983 m². This presents further attractive development potential, be it for additional living space, a separate building project, or expansion of the existing site. Take advantage of this opportunity and see for yourself the potential of this property – we cordially invite you to a viewing!

Property ID: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

All about the location

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.

Property ID: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 264.00 kwh/(m²*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

Property ID: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

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