

Osnabrück – Eversburg

Willkommen am Rubbenbruchsee – großzügiges Zweifamilienhaus in Bestlage

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
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

At a glance

Property ID	25183066	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 202 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	9	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1958		
Type of parking	2 x Garage		

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/m ² a
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



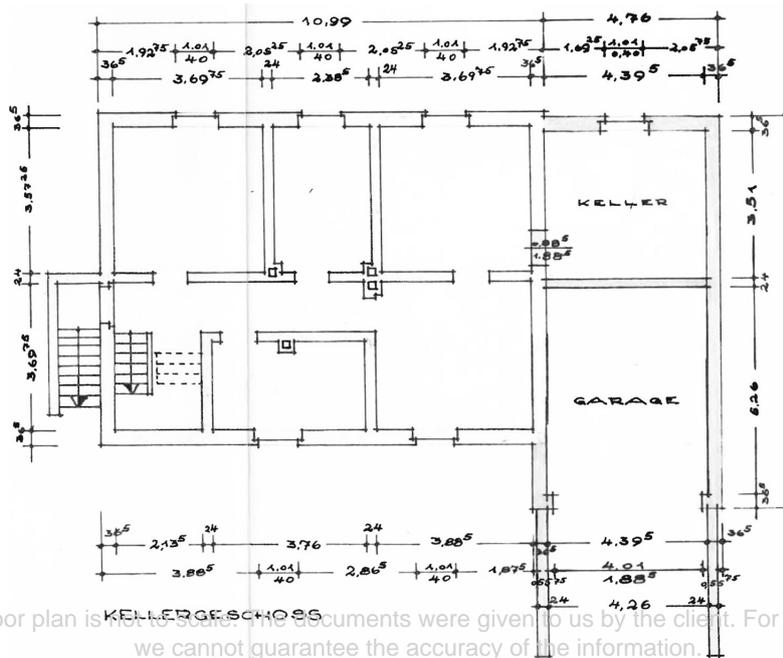
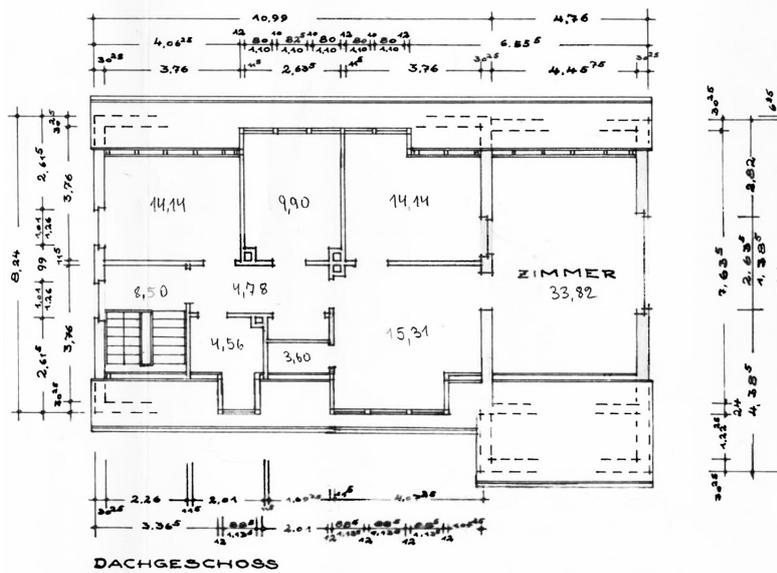
Property ID: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

The property



Property ID: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Floor plans



This floor plan is not a statement. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

A first impression

In einer der begehrtesten Lagen Osnabrücks, direkt am idyllischen Rubbenbruchsee, erwartet Sie ein großzügiges Grundstück mit viel Potenzial. Auf dem weitläufigen Areal befindet sich ein Wohnhaus aus dem Jahr 1956, das mit solider Bausubstanz, guter Raumaufteilung und einem bereits ausgebauten Spitzboden überzeugt.

Das Gebäude ist in zwei separate Einheiten aufgeteilt und eignet sich damit ideal als Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenlösung oder zur Vermietung. Wer den Charme des Hauses erhalten möchte, kann durch eine Modernisierung ein zeitgemäßes Zuhause schaffen, das die vorhandenen Qualitäten aufgreift und weiterentwickelt. Eine Garage sowie Stallgebäude runden das Angebot ab.

Gleichzeitig bietet die Größe des Grundstücks die Möglichkeit, das bestehende Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen oder durch einen Anbau zu erweitern. Dadurch eröffnen sich vielfältige Gestaltungsspielräume – vom großzügigen Einfamilienhaus über ein exklusives Zweifamilienhaus bis hin zur Kombination aus Wohnen und Vermieten oder der Realisierung eines modernen Doppelhauses.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das hintere Grundstück mit einer Fläche von 983 m² ebenfalls zu erwerben und zu bebauen. Dadurch ergibt sich ein weiteres attraktives Potenzial zur Entwicklung, sei es für zusätzlichen Wohnraum, ein separates Bauprojekt oder zur Erweiterung des bestehenden Areals.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie – wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

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 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.

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