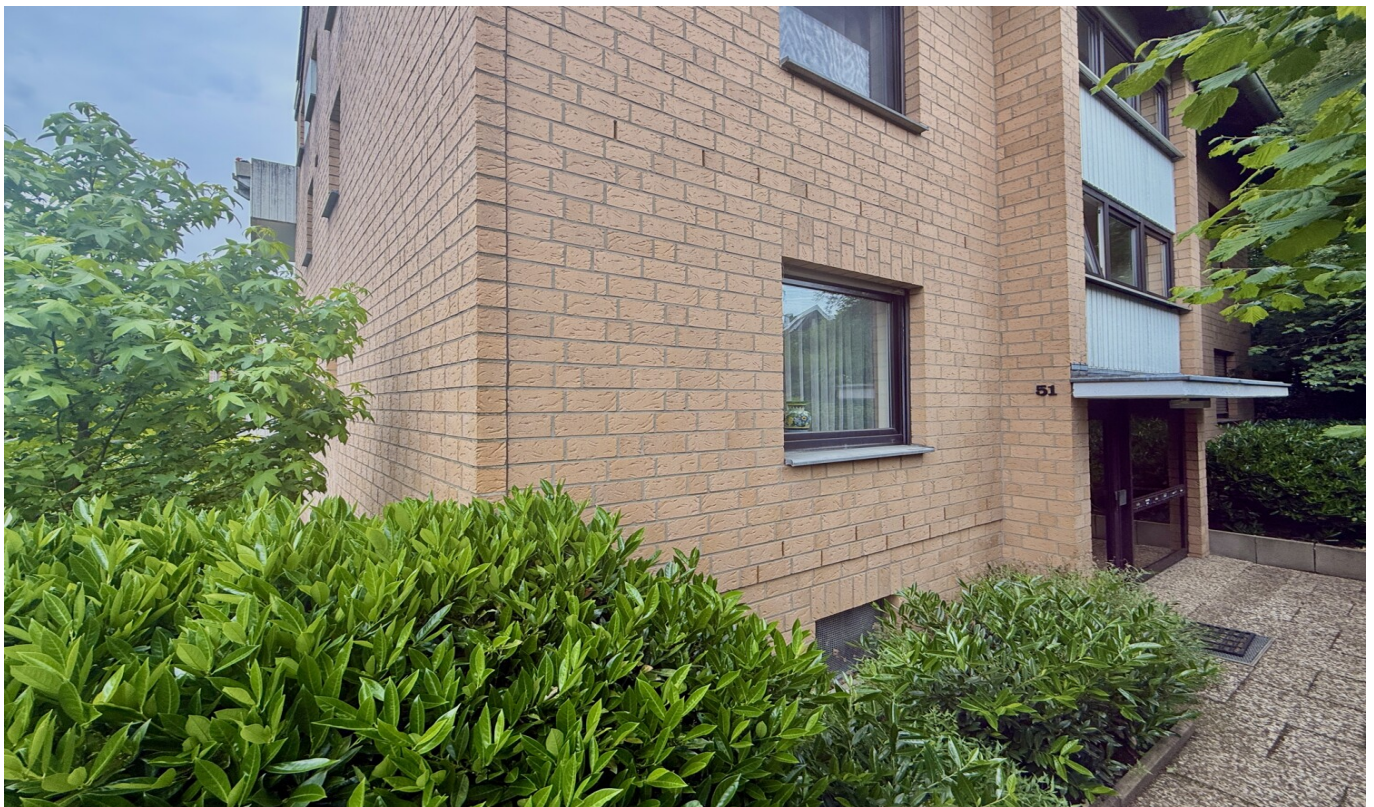


Hellern

Attraktive Kapitalanlage in Osnabrück-Hellern

Property ID: 26183035



PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 65 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26183035 - 49078 Hellern

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

Property ID: 26183035 - 49078 Hellern

At a glance

Property ID	26183035	Purchase Price	179.000 EUR
Living Space	ca. 65 m ²	Type	Ground floor
Rooms	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Balcony
Year of construction	1984		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26183035 - 49078 Hellern

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	93.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.03.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 26183035 - 49078 Hellern

The property



Property ID: 26183035 - 49078 Hellern

The property



Property ID: 26183035 - 49078 Hellern

The property



Property ID: 26183035 - 49078 Hellern

The property



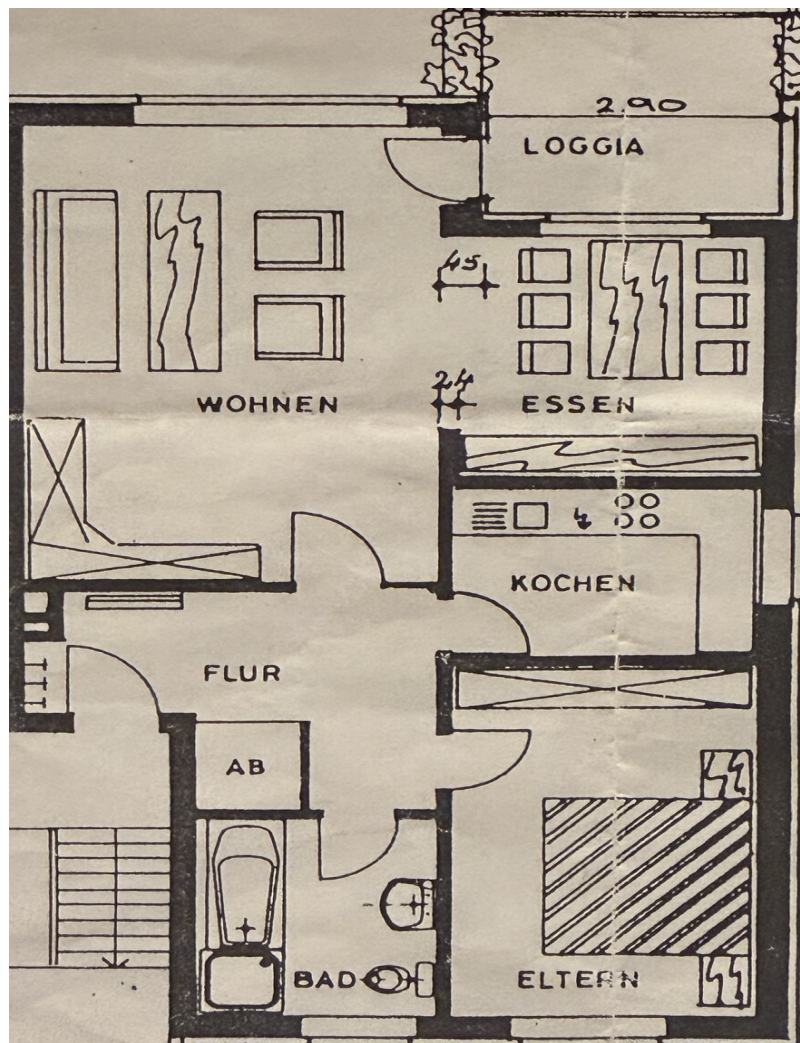
Property ID: 26183035 - 49078 Hellern

The property



Property ID: 26183035 - 49078 Hellern

Floor plans



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

Property ID: 26183035 - 49078 Hellern

A first impression

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1984 in gefragter Wohnlage von Osnabrück-Hellern. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, eine separate Küche, einen Abstellraum, einen überdachten Balkon sowie einen eigenen Kellerraum. Eine Garage gehört ebenfalls zum Angebot.

Die Immobilie ist vermietet und bietet attraktive Rahmenbedingungen für Kapitalanleger. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 543,22 € monatlich. Nach der bereits möglichen Indexanpassung erhöht sich die Miete auf 560,00 € monatlich. Zusätzlich erzielt der Garagenstellplatz Mieteinnahmen von 50,00 € monatlich.

Mieteinnahmen:

Aktuelle Kaltmiete Wohnung: 543,22 € mtl.

Nach Indexanpassung: 560,00 € mtl.

Garagenmiete: 50,00 € mtl.

Potenzielle Gesamtmiete: 610,00 € mtl. bzw. 7.320,00 € p.a.

Das monatliche Hausgeld beträgt 350 €, wovon lediglich ca. 50 € nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage in einem beliebten Wohngebiet mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung sorgt für eine nachhaltige Vermietbarkeit und macht die Wohnung zu einer interessanten Investition mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Um die Privatsphäre der Mieterin zu schützen, wurden virtuell möblierte Bilder veröffentlicht.

Originalbilder erhalten Sie auf Anfrage bei konkretem Interesse.

Property ID: 26183035 - 49078 Hellern

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Osnabrücker Stadtteil Hellern. Das direkte Umfeld ist geprägt von verkehrsberuhigten Wohnstraßen, Spielstraßen und einem angenehmen nachbarschaftlichen Wohncharakter. Durch die Sackgassenlage besteht nur geringer Anliegerverkehr, was für ein besonders ruhiges Wohnumfeld sorgt.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere fußläufig erreichbare Bushaltestellen gewährleistet. Von hier bestehen regelmäßige Verbindungen in die Osnabrücker Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in die umliegenden Stadtteile.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen ergänzen die attraktive Infrastruktur des Stadtteils.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt macht diesen Standort besonders interessant für Kapitalanleger. Die nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum in Hellern bietet gute Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietbarkeit.

Property ID: 26183035 - 49078 Hellern

Other information

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.

Property ID: 26183035 - 49078 Hellern

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