

Osnabrück - Innenstadt

# Exklusives Penthouse in Gründerzeitvilla mit großer Dachterrasse

*Property ID: 25183028-Penthaus*



**PURCHASE PRICE: 986.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25183028-Penthaus - 49074 Osnabrück - Innenstadt**

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

**Property ID: 25183028-Penthaus - 49074 Osnabrück - Innenstadt**

## At a glance

Property ID	25183028-Penthaus	Purchase Price	986.000 EUR
Living Space	ca. 150 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3		
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2018
Year of construction	1907	Condition of property	Modernised
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 10000 EUR (Sale)	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25183028-Penthaus - 49074 Osnabrück - Innenstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	18.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	153.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1907

Property ID: 25183028-Penthaus - 49074 Osnabrück - Innenstadt

## The property



Property ID: 25183028-Penthaus - 49074 Osnabrück - Innenstadt

## The property



Property ID: 25183028-Penthaus - 49074 Osnabrück - Innenstadt

## The property



Property ID: 25183028-Penthaus - 49074 Osnabrück - Innenstadt

## The property



Property ID: 25183028-Penthaus - 49074 Osnabrück - Innenstadt

## The property



Property ID: 25183028-Penthaus - 49074 Osnabrück - Innenstadt

## The property



Property ID: 25183028-Penthaus - 49074 Osnabrück - Innenstadt

## The property



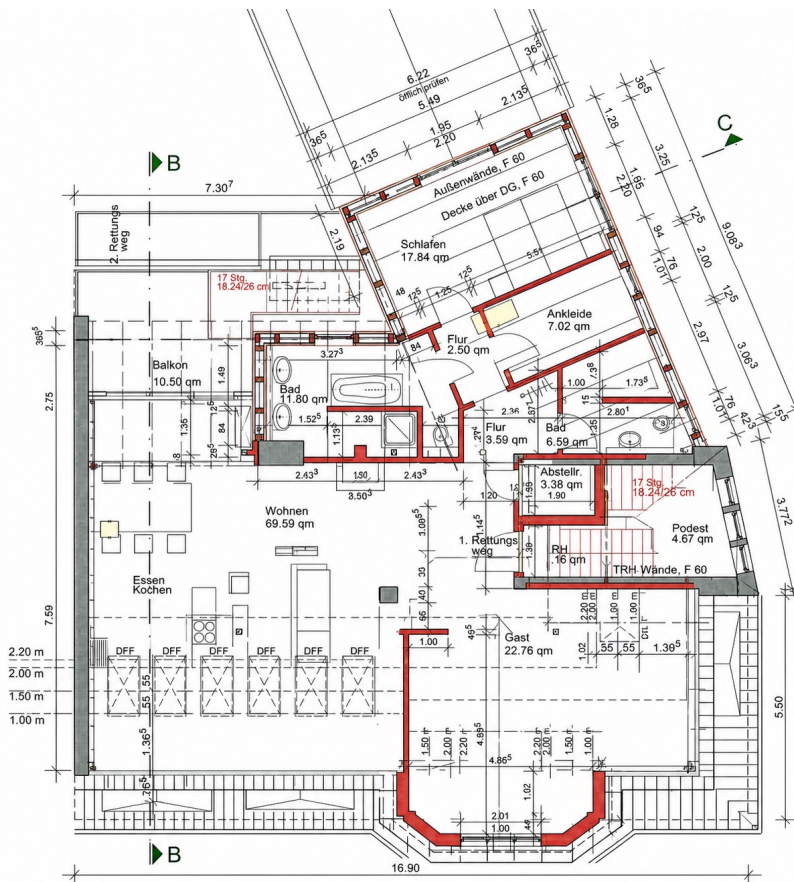
Property ID: 25183028-Penthaus - 49074 Osnabrück - Innenstadt

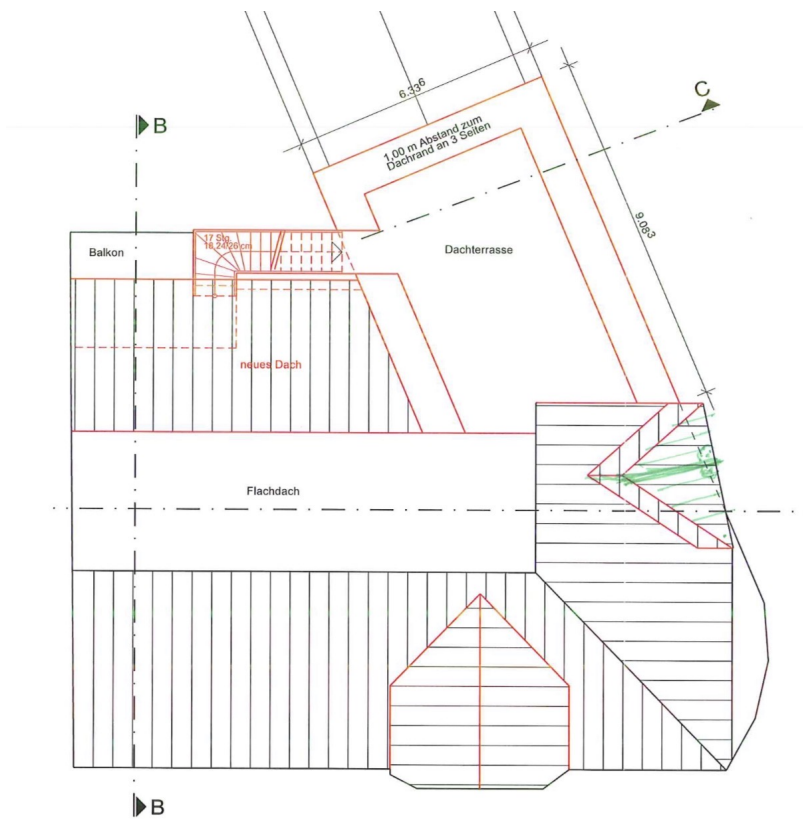
## The property



Property ID: 25183028-Penthaus - 49074 Osnabrück - Innenstadt

# 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: 25183028-Penthaus - 49074 Osnabrück - Innenstadt**

## A first impression

Exklusives Penthouse in Gründerzeitvilla in Bestlage von Osnabrück

Ein wahrer Schatz der Osnabrücker Stadtgeschichte!

Diese prachtvolle Penthouse im Herzen von Osnabrück vereint historische Architektur mit modernem Wohnkomfort und zählt zu den seltenen Gelegenheiten in absoluter Bestlage. Dieses Penthaus ist als Neubau auf die aufwendig kernsanierte Immobilie im Jahr 2018 aufgestockt worden. Sie besticht durch ihren unverwechselbaren Charme und hochwertige Ausstattung.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein ganz besonderes Highlight: ein exklusives Penthouse mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>. Die Wohnung beeindruckt vor allem durch ihre atemberaubende Dachterrasse mit weitem Blick über die Dächer von Osnabrück – ein einzigartiger Ort zum Entspannen, Genießen und Repräsentieren.

Das Penthouse überzeugt durch eine moderne, offene Gestaltung und hochwertige Ausstattung. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein besonderes Wohngefühl. Die vorhandene Einbauküche sowie die Möblierung ermöglichen eine sofortige Nutzung – sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung.

Im Zuge der umfassenden Kernsanierung im Jahr 2018 wurde das Gebäude mit viel Liebe zum Detail und Respekt vor der historischen Substanz auf einen modernen Standard gebracht. Charakteristische Elemente wie das eindrucksvolle Treppenhaus, stilvolle Parkett- und Dielenböden sowie ausgewählte Zierelemente blieben erhalten und verleihen der Villa ihren unverwechselbaren Charme.

Gleichzeitig sorgen erneuerte Elektrik, eine Gaszentralheizung, Schallschutzfenster sowie moderne Leitungen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Diese Etage wurde in diesem Zuge komplett abgetragen und neu aufgebaut.

Ein weiterer besonderer Vorteil: Angrenzend wird ein voll ausgestattetes Apartment mitverkauft. Dieses bietet zusätzliche Flexibilität – ob als Gästebereich, Homeoffice oder zur separaten Vermietung. Bei Bedarf lassen sich beide Einheiten zusammenlegen, sodass eine großzügige, zusammenhängende Wohnung auf der gesamten Etage entsteht.

Zusammenfassung:

2 Bäder

2 Einbauküchen

1 Balkon

1 Dachterrasse

Der beigefügte Grundriss zeigt die mögliche Aufteilung der Wohnung bei einer Zusammenlegung der beiden Einheiten.

Dieses Penthouse vereint exklusives Wohnen, historische Substanz und maximale Flexibilität in einer der begehrtesten Lagen Osnabrücks – eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses außergewöhnliche Angebot persönlich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Property ID: 25183028-Penthaus - 49074 Osnabrück - Innenstadt**

## All about the location

Das Heger-Tor-Viertel in Osnabrück ist in der Tat ein lebendiger und historischer Teil der Stadt, der sowohl für die Bewohner als auch für Besucher viel zu bieten hat. Die Mischung aus Tradition und modernem Leben macht dieses Viertel zu einem einzigartigen Anlaufpunkt. Mit seiner zentralen Lage in der Altstadt und dem berühmten Markt als Zentrum ist es nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch ein kultureller Knotenpunkt.

Die Altstadt Osnabrücks ist bekannt für ihre charmanten, kleinen, inhabergeführten Geschäfte, die eine Vielfalt an einzigartigen Produkten für das Wohnen, die Lebensgestaltung und den Genuss bieten. Diese Vielfalt an Geschäften, wie auch die erstklassigen Restaurants, Kaffeeröstereien und Feinkostläden, machen das Viertel besonders für Feinschmecker und Shoppingliebhaber interessant. Zudem tragen die zahlreichen Festivals, wie Kultur- und Genussveranstaltungen sowie der historische Weihnachtsmarkt, zu einem pulsierenden Leben im Viertel bei.

Die Nähe zur Tourist Information und zum historischen Rathaus bietet zudem für Gäste und Touristen einen einfachen Zugang zu den besten Informationen und Erlebnissen, die Osnabrück zu bieten hat.

Mit rund 168.000 Einwohnern ist Osnabrück viertgrößte Stadt Niedersachsens und liegt nahe der Grenze zu Nordrhein-Westfalen. Dass Osnabrück weit ab vom typischen City-Trubel jedoch weit mehr zu bieten hat, zeigt die Lage der Stadt inmitten eines Naturparks.

**Property ID: 25183028-Penthaus - 49074 Osnabrück - Innenstadt**

## 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: 25183028-Penthaus - 49074 Osnabrück - Innenstadt**

## 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](mailto:osnabrueck@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)