

Osnabrück – Eversburg

## Bienvenido a Rubbenbruchsee: una espaciosa casa de dos familias en una ubicación privilegiada

*Número de propiedad: 25183066*



PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 202 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.064 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## De un vistazo

Número de propiedad	25183066
Superficie habitable	ca. 202 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	1958
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	399.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	08.06.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	264.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1958



Número de propiedad: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Una primera impresión

En una de las ubicaciones más codiciadas de Osnabrück, junto al idílico lago Rubbenbruchsee, le espera una espaciosa propiedad con gran potencial. El amplio terreno alberga una casa construida en 1956, con una estructura sólida, una distribución impecable y un ático ya terminado. El edificio está dividido en dos unidades independientes, lo que la hace ideal como vivienda bifamiliar, una solución de vivienda multigeneracional o para alquiler. Quienes deseen preservar el encanto de la casa pueden crear un hogar contemporáneo mediante la modernización, aprovechando y mejorando sus cualidades existentes. Un garaje y dependencias completan la oferta. Al mismo tiempo, el tamaño de la propiedad permite la posibilidad de sustituir el edificio existente por uno nuevo o ampliarlo con una ampliación. Esto abre una variedad de opciones de diseño: desde una espaciosa vivienda unifamiliar hasta una exclusiva residencia bifamiliar, una combinación de vivienda y alquiler, o la creación de una moderna casa adosada. Además, existe la opción de comprar y desarrollar la parcela trasera, de 983 m². Esto presenta un atractivo potencial de desarrollo, ya sea para ampliar el espacio habitable, un proyecto de construcción independiente o la ampliación del terreno existente. Aproveche esta oportunidad y compruebe el potencial de esta propiedad. ¡Le invitamos cordialmente a visitarla!

Número de propiedad: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.6.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 264.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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

Número de propiedad: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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