

Bad Essen – Wimmer

## Viel Platz für Familie, Generationen & Ideen – Wohnen am Wasser

*Número de propiedad: 26183010*



**PRECIO DE COMPRA: 319.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 686 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 26183010 - 49152 Bad Essen – Wimmer

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

Número de propiedad: 26183010 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## De un vistazo

Número de propiedad	26183010	Precio de compra	319.000 EUR
Superficie habitable	ca. 165 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2022
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1991		

Número de propiedad: 26183010 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	103.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.02.2033	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 26183010 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## La propiedad



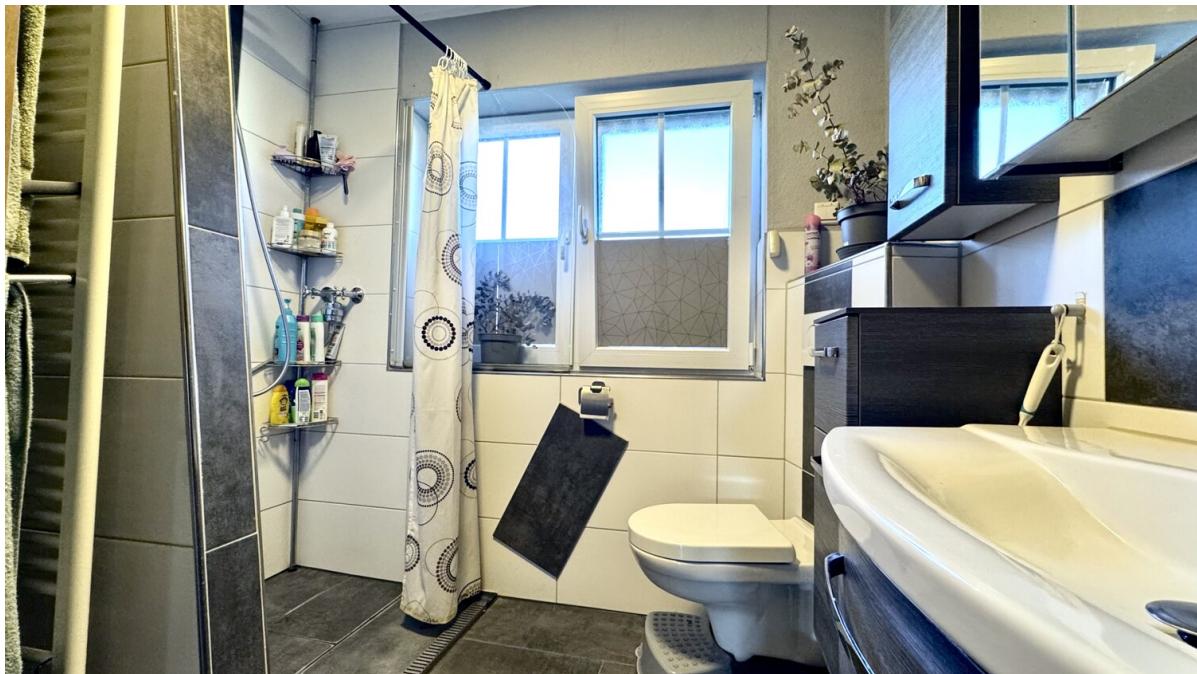
Número de propiedad: 26183010 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## La propiedad



Número de propiedad: 26183010 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## La propiedad



Número de propiedad: 26183010 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## La propiedad



Número de propiedad: 26183010 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## La propiedad



Número de propiedad: 26183010 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## La propiedad



Número de propiedad: 26183010 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## Una primera impresión

In ländlicher Lage von Bad Essen im Ortsteil Wimmer, direkt am Kanal gelegen, bietet dieses attraktive Mehrfamilienhaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ob Eigennutzung mit viel Platz, Wohnen mit mehreren Generationen, teilweise oder vollständige Vermietung - dieses Haus passt sich flexibel an unterschiedliche Wünsche an. Aktuell sind alle Wohneinheiten vermietet und erzielen sichere Mieteinnahmen.

Das massiv gebaute Haus aus dem Jahr 1991 verfügt über insgesamt drei abgeschlossene Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 165 Quadratmetern auf einem 686 Quadratmeter großen Grundstück.

Im Erdgeschoss befindet sich die größte Wohneinheit des Hauses. Über den zentralen Hausflur, der die drei Wohneinheiten voneinander trennt, führt eine massive Steintreppe in das Obergeschoss. Dort sind zwei weitere, separat abgeschlossene Wohnungen, bestehend aus einer Zwei-Zimmer-Wohnung sowie einer Ein-Zimmer-Wohnung. Alle drei Wohneinheiten verfügen jeweils über eine eigene Küche und ein eigenes Badezimmer. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gas-Etagenheizung. In der Wohneinheit im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich ein Ofen, der für eine ergänzende Wärmequelle sowie eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der Garten, der in Richtung Kanal ausgelegt ist und zum Verweilen in der Natur einlädt. Eine überdachte Terrasse, sowie ein Pavillon ergänzen den Außenbereich und schaffen zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Grünen. Ein Carport, zwei große Garagen, ein zusätzlicher Garagen- bzw. Abstellraum sowie ein großzügiger Fahrradabstellschuppen bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Número de propiedad: 26183010 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich am Rande einer ruhigen, ländlich geprägten Siedlung im Ortsteil Wimmer von Bad Essen, direkt am Mittellandkanal. Wimmer gehört zur Gemeinde Bad Essen im Landkreis Osnabrück und ist ein kleiner, gewachsener Ort mit rund 1.100 Einwohnern, der sich durch seine naturnahe Lage und dörflichen Charakter auszeichnet.

Die Lage am Wasser verleiht dem Objekt einen besonderen Charme und schafft eine naturnahe, friedliche Atmosphäre, umgeben von Feldern und Grünflächen.

Trotz der ruhigen Lage ist das Haus an die umliegenden Orte angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Arztpraxen, Banken sowie Schulen und Kindergärten erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto in den Nachbarorten. Der Hauptort Bad Essen bietet darüber hinaus eine umfassende Infrastruktur, darunter Restaurants, Cafés, kulturelle Angebote und Freizeitmöglichkeiten.

Die unmittelbare Umgebung lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein. Sehenswürdigkeiten in Bad Essen, historische Fachwerkbereiche, der Kurpark sowie Wander- und Radwege am Wiehengebirge bieten zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Für die Anbindung an den Verkehr sorgen örtliche Buslinien, die Wimmer mit Bad Essen, Osnabrück und den umliegenden Gemeinden verbinden. Bahnhöfe in der näheren Umgebung sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine unkomplizierte Anbindung an den überregionalen Verkehr ermöglicht.

Número de propiedad: 26183010 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.2.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 103.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 26183010 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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