

Osnabrück / Lüstringen - Lüstringen

# Stilvolles Fachwerkhaus mit großem Grundstück in Osnabrück-Lüstringen

*Número de propiedad: 26183014*



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

**PRECIO DE COMPRA: 599.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.486 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26183014 - 49086 Osnabrück / Lüstringen - Lüstringen**

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

Número de propiedad: 26183014 - 49086 Osnabrück / Lüstringen - Lüstringen

## De un vistazo

Número de propiedad	26183014	Precio de compra	599.000 EUR
Superficie habitable	ca. 150 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Baños	2		
Año de construcción	1990		

Número de propiedad: 26183014 - 49086 Osnabrück / Lüstringen - Lüstringen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	92.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	25.02.2036	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 26183014 - 49086 Osnabrück / Lüstringen - Lüstringen

## La propiedad



Número de propiedad: 26183014 - 49086 Osnabrück / Lüstringen - Lüstringen

## La propiedad



Número de propiedad: 26183014 - 49086 Osnabrück / Lüstringen - Lüstringen

## La propiedad



Número de propiedad: 26183014 - 49086 Osnabrück / Lüstringen - Lüstringen

## La propiedad



Número de propiedad: 26183014 - 49086 Osnabrück / Lüstringen - Lüstringen

## La propiedad



Número de propiedad: 26183014 - 49086 Osnabrück / Lüstringen - Lüstringen

## La propiedad



Número de propiedad: 26183014 - 49086 Osnabrück / Lüstringen - Lüstringen

## La propiedad



Número de propiedad: 26183014 - 49086 Osnabrück / Lüstringen - Lüstringen

## La propiedad



Número de propiedad: 26183014 - 49086 Osnabrück / Lüstringen - Lüstringen

## La propiedad



**Número de propiedad: 26183014 - 49086 Osnabrück / Lüstringen - Lüstringen**

## Una primera impresión

In ruhiger und naturnaher Lage von Osnabrück, im beliebten Stadtteil Lüstringen, befindet sich dieses besondere Fachwerkhaus aus dem Jahr 1990. Ein Zuhause für Familien, die das Besondere suchen – fernab von standardisierten Neubauten.

Auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück von ca. 1.486 m<sup>2</sup> gelegen, bietet die Immobilie rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine Teilunterkellerung und überzeugt durch ihren individuellen Charme und die idyllische Lage am Waldrand. Die ruhige Nachbarschaft und die angenehme Umgebung schaffen ein harmonisches Wohngefühl, während eine gute Busanbindung weiterhin für Flexibilität im Alltag sorgt.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die warme Atmosphäre. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein Badezimmer mit Dusche und WC, eine geräumige Küche sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Ein Kamin sorgt hier für gemütliche Stunden, während die holzverkleidete Decke dem Raum eine besondere Behaglichkeit und einen unverwechselbaren Charakter verleiht. Ein weiterer heller Raum mit bodentiefen Fenstern eignet sich ideal als Büro, Gäste- oder Schlafzimmer.

Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier befinden sich zwei weitere lichtdurchflutete, großzügig geschnittene Zimmer, die sich hervorragend als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer nutzen lassen. Ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Von dieser Ebene aus besteht zudem Zugang zum Dachboden, der zusätzliche Abstellmöglichkeiten schafft.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight: Der liebevoll angelegte Garten bietet viel

Raum zum Spielen, Entspannen und Genießen. Eine Toreinfahrt ermöglicht bequemes Parken auf dem Grundstück. Ein Nebengebäude, das derzeit als Werkstatt genutzt wird, eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Hobbyraum, Atelier oder Stauraum. Im oberen Bereich des Grundstücks befindet sich zudem eine weitere Hütte für zusätzliche Abstellflächen.

Dieses Haus ist ideal für Familien, die Naturverbundenheit, Großzügigkeit und Individualität schätzen und ein Zuhause mit Seele suchen. Hier verbinden sich Wohnkomfort, Charme und ein außergewöhnliches Grundstück zu einem ganz besonderen Angebot.

**Número de propiedad: 26183014 - 49086 Osnabrück / Lüstringen - Lüstringen**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im beliebten Osnabrücker Stadtteil Lüstringen – einer Wohnlage, die naturnahes Leben mit einer sehr guten Infrastruktur verbindet. Osnabrück zählt rund 165.000 Einwohner und bietet als größte Stadt im westlichen Niedersachsen eine hervorragende Mischung aus urbanem Angebot und hoher Lebensqualität.

Lüstringen selbst ist besonders bei Familien gefragt: ruhige Wohnstraßen, gewachsene Nachbarschaften und die direkte Nähe zum Wald schaffen ein angenehmes, sicheres Umfeld. Nur wenige Schritte vom Haus entfernt beginnen Wald- und Wanderwege, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einladen. Auch Ausflugsziele wie der Zoo Osnabrück oder das Naherholungsgebiet am Rubbenbruchsee sind schnell erreichbar und bieten Freizeitspaß für die ganze Familie.

Kindergärten sowie Grundschulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Weiterführende Schulen sind sowohl in Lüstringen als auch in den angrenzenden Stadtteilen vorhanden. Damit sind kurze Wege im Alltag garantiert.

Die Anbindung ist ebenfalls überzeugend: Eine gute Busverbindung sorgt für eine schnelle Verbindung in die Osnabrücker Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, kulturellen Angeboten und medizinischer Versorgung. Pendler profitieren zudem von der Nähe zur Autobahn A33 sowie zur Autobahn A30, wodurch auch überregionale Ziele komfortabel erreichbar sind.

Die Kombination aus ruhiger, waldnaher Lage, familienfreundlicher Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv für

alle, die naturnah wohnen und dennoch auf eine gute Erreichbarkeit nicht verzichten möchten.

**Número de propiedad: 26183014 - 49086 Osnabrück / Lüstringen - Lüstringen**

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 26183014 - 49086 Osnabrück / Lüstringen - Lüstringen

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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