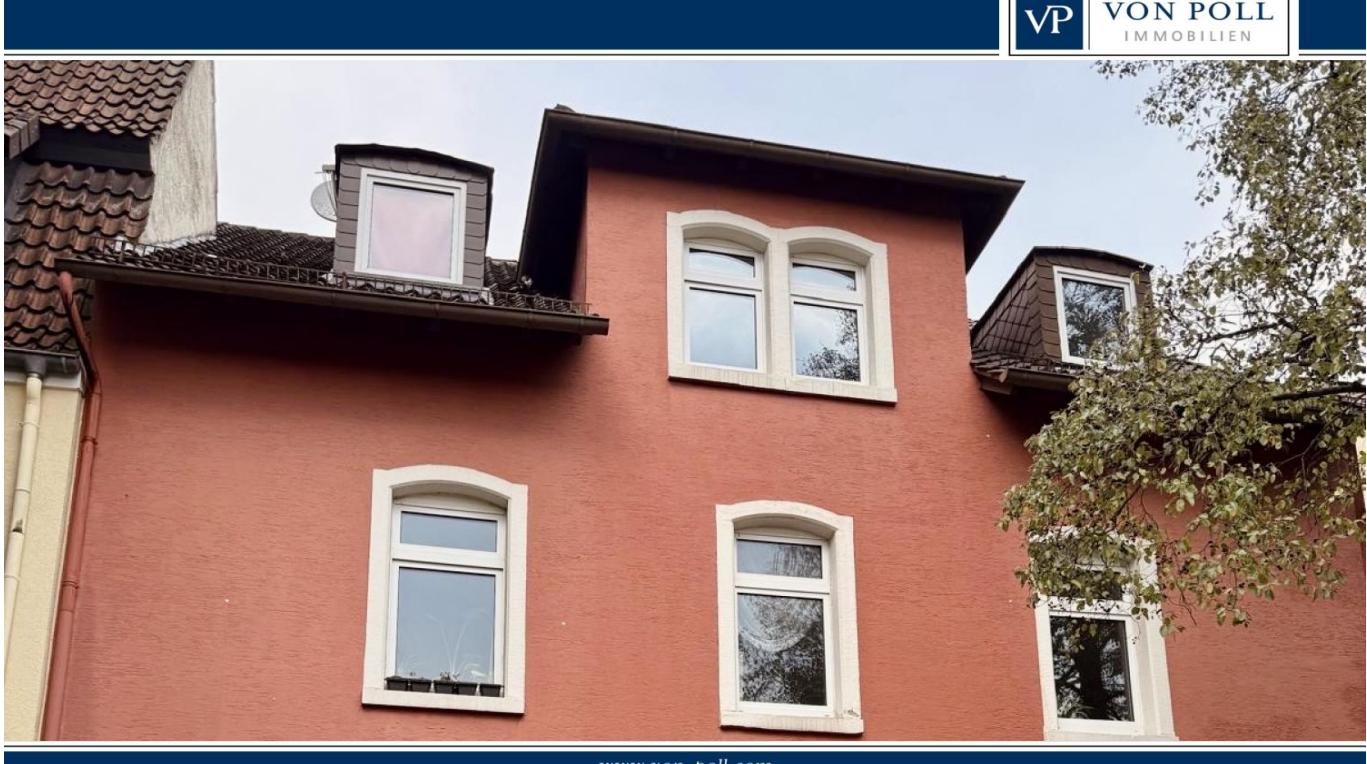


Osnabrück

# Avis aux investisseurs ! Maison multifamiliale à fort potentiel à vendre dans le désert.

**CODE DU BIEN: 25055066**



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

**PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 290 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 315 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25055066 - 49080 Osnabrück

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25055066 - 49080 Osnabrück**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25055066	Prix d'achat	649.000 EUR
Surface habitable	ca. 290 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	14	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	7	Technique de construction	massif
Salles de bains	5	Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Année de construction	1902		

**CODE DU BIEN: 25055066 - 49080 Osnabrück**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	283.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.11.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25055066 - 49080 Osnabrück

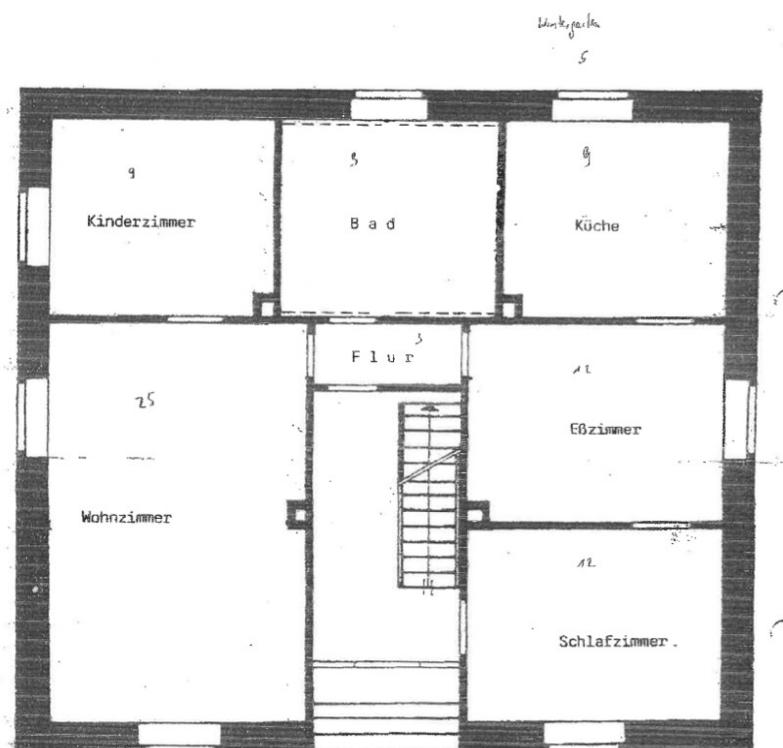
## La propriété

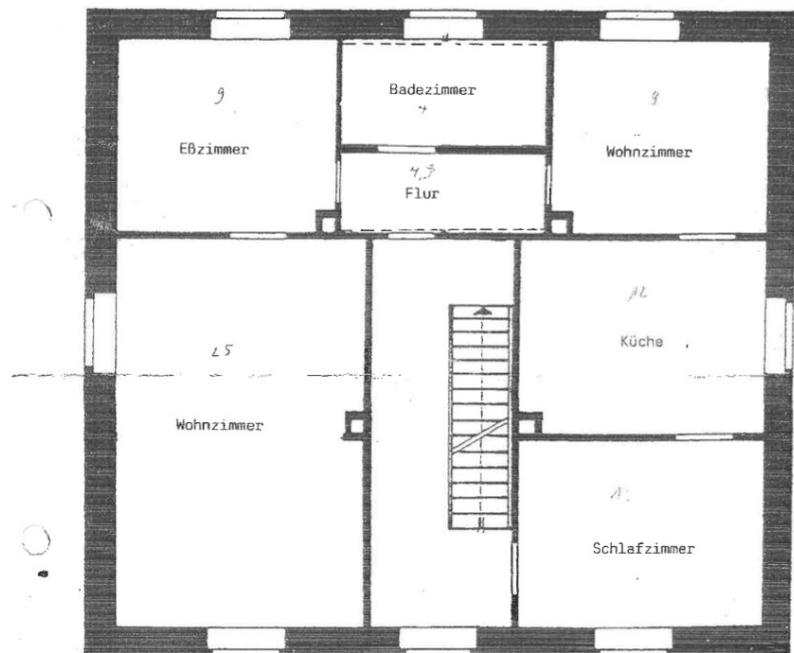


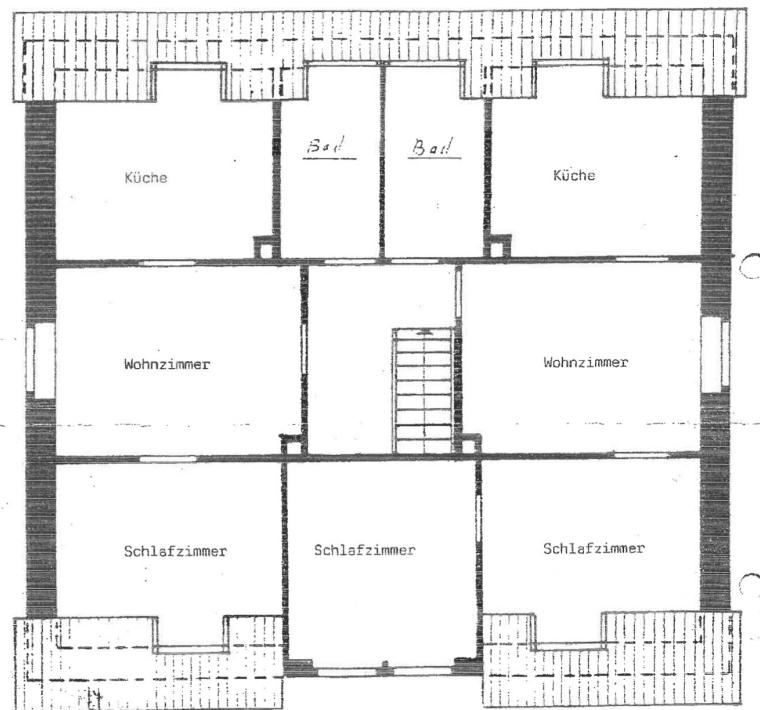
www.von-poll.com

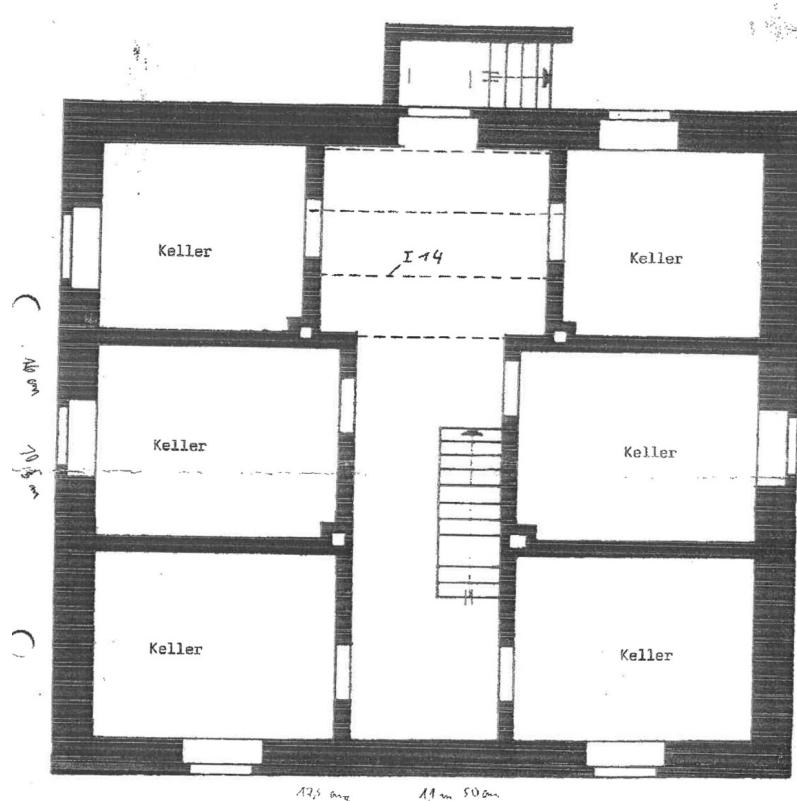
CODE DU BIEN: 25055066 - 49080 Osnabrück

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25055066 - 49080 Osnabrück**

## Une première impression

**INVESTISSEURS, ATTENTION :** Cet immeuble de rapport situé dans la région d’Osnabrück recherche un nouveau propriétaire. Il comprend cinq appartements d’une surface habitable d’environ 290 m<sup>2</sup>. L’immeuble dispose d’un sous-sol complet. Toutes les salles de bains bénéficient d’une lumière naturelle. Les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage se composent chacun de quatre pièces, d’une salle de bains avec lumière naturelle et d’une cuisine. Le deuxième étage abrite deux appartements : l’un de deux pièces et l’autre de trois pièces, une cuisine et une salle de bains. Le cinquième appartement, situé dans le bâtiment arrière, offre deux pièces, une cuisine, une salle de bains et un balcon/loggia. L’immeuble nécessite des travaux de rénovation et offre ainsi la possibilité d’être aménagé selon les préférences et les besoins de chacun. Actuellement, tous les appartements sont loués. Après une rénovation et une restructuration recommandées, un revenu locatif annuel de 40 000 € à 45 000 € est envisageable, selon les modalités de location. Lors d’une première consultation, nous serons ravis de vous renseigner sur d’autres points importants tels que les amortissements, les possibilités de financement, les différents types d’appartements disponibles, et bien plus encore. Globalement, il s’agit d’une propriété à fort potentiel, idéale pour les acheteurs recherchant un bien immobilier résidentiel polyvalent et personnalisable dans un emplacement de choix à Osnabrück.

**CODE DU BIEN: 25055066 - 49080 Osnabrück**

## Tout sur l'emplacement

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, unter anderem durch die Buslinien an den Haltestellen Kalkhügel und Laischaftsstraße, die jeweils nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt sind. Der Osnabrück Hauptbahnhof ist in rund 22 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht damit eine optimale Vernetzung mit regionalen und überregionalen Zielen. Diese ausgezeichnete Verkehrsanbindung sichert eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und garantiert eine stabile Wertentwicklung.

Das Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Nähe ist vielfältig und qualitativ hochwertig. Sport- und Spielplätze wie der Bolzplatz Dr. Eckener Straße und der Sportplatz Koksche Straße befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und bieten attraktive Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Naherholungsgebiete wie das Moskaubad und der Friedrich-Lehmann-Platz laden zu entspannten Stunden im Grünen ein. Für das leibliche Wohl sorgen renommierte Gastronomiebetriebe wie das Baywalk Sushi & Café und das Moskaubad Bistro, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine exquisite Auswahl an Speisen und Getränken bieten.

Das Gesundheitswesen ist mit einer Vielzahl an Fachärzten, Apotheken und Kliniken hervorragend aufgestellt. Hausarztpraxen und Fachärzte sind bereits innerhalb von vier bis sechs Gehminuten erreichbar, während renommierte Krankenhäuser wie das Christliche Kinderhospital und das Marienhospital Osnabrück in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese umfassende medizinische Versorgung garantiert eine hohe Lebensqualität und Sicherheit für die Bewohner.

Auch das Bildungsangebot ist breit gefächert und umfasst Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie die Universität Osnabrück, die in etwa 13 bis 14 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese Vielfalt an Bildungseinrichtungen sichert eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum und spricht eine breite Zielgruppe an.

Für Investoren bietet dieser Standort eine seltene Kombination aus stabiler wirtschaftlicher Basis, hervorragender Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an hochwertigen Freizeit-, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen. Die kontinuierliche Nachfrage und die moderaten Immobilienpreise schaffen ein solides Fundament für eine nachhaltige Wertsteigerung. Somit stellt Osnabrück eine exzellente Investitionsmöglichkeit dar, die Sicherheit, Qualität und langfristiges Wachstumspotenzial vereint.

**CODE DU BIEN: 25055066 - 49080 Osnabrück**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 283.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25055066 - 49080 Osnabrück**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34, 48143 Münster  
Tel.: +49 251 - 39 77 65 0  
E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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