

Osnabrück - Innenstadt

Exklusive Gründerzeitvilla in Bestlage von Osnabrück - Renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus

CODE DU BIEN: 26055013



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 5.280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 820,64 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 420 m²

CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

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

CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26055013	Prix d'achat	5.280.000 EUR
Surface habitable	ca. 820,64 m²	Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
Année de construction	1907	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Place de stationnement	3 x surface libre	Modernisation / Rénovation	2018
		État de la propriété	Modernisé
		Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 871 m²
		Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	153.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.05.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1907

CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



www.von-poll.com



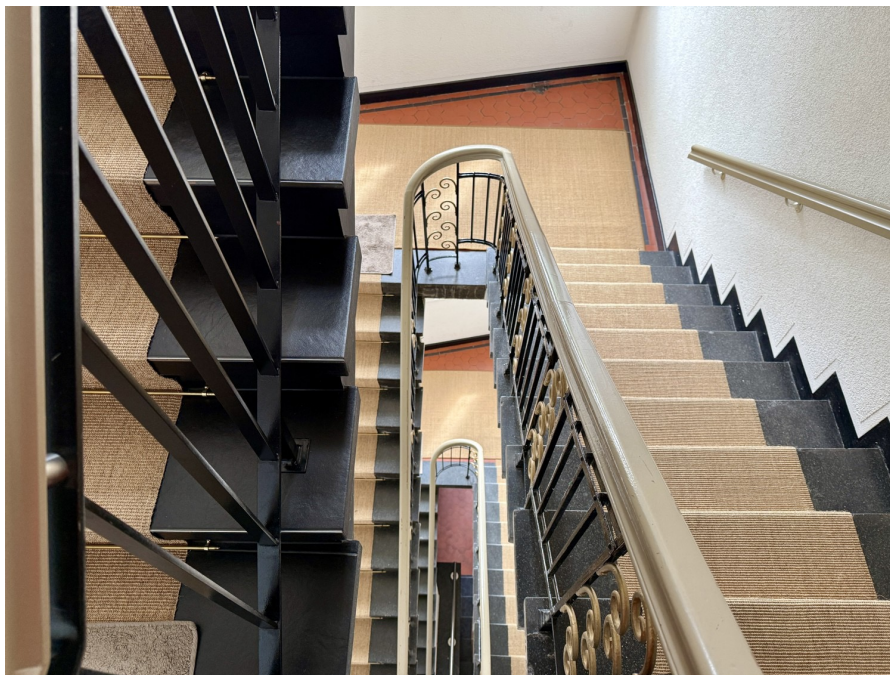
CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



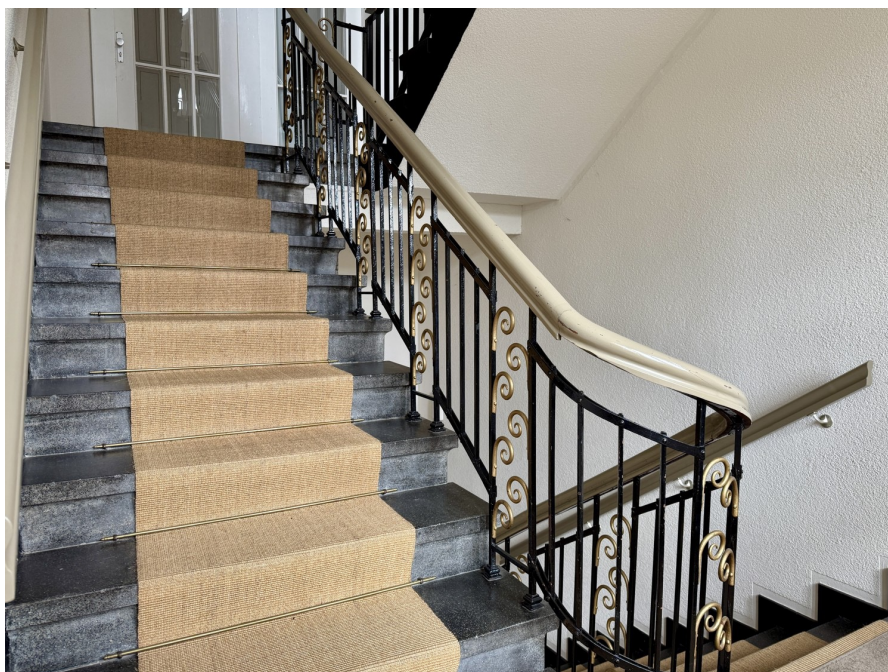
CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



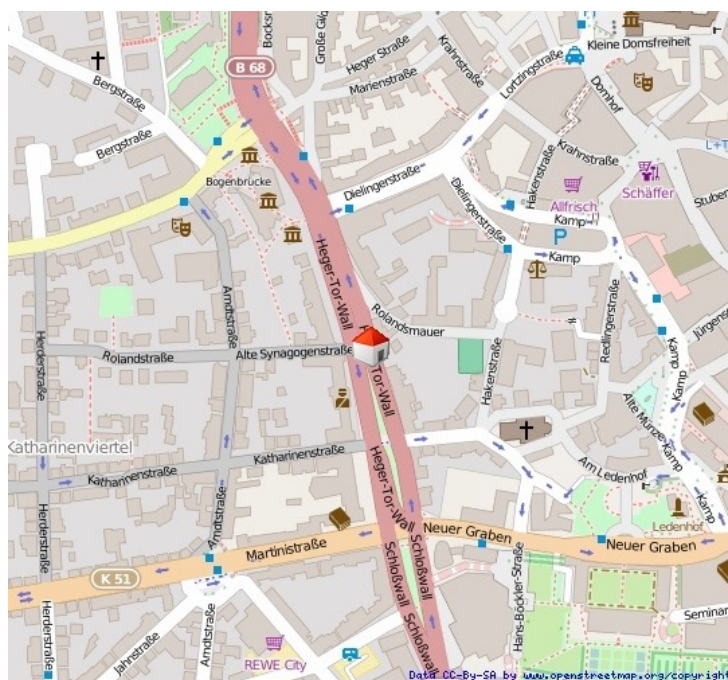
CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

La propriété

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes: 153,7 kWh/(m²·a) Registriernummer: NI-2025-005746724 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 183,7 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 189,0 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen: 36,8 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: 153,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ¹	Primärenergieverbrauch [kWh]	Endenergieverbrauch [kWh]	Arbeits-Wärmeleistung [kWth]	Arbeits-Heizleistung [kWth]	Klimafaktor
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas E	1,10	296116	47365	24850	1,28

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

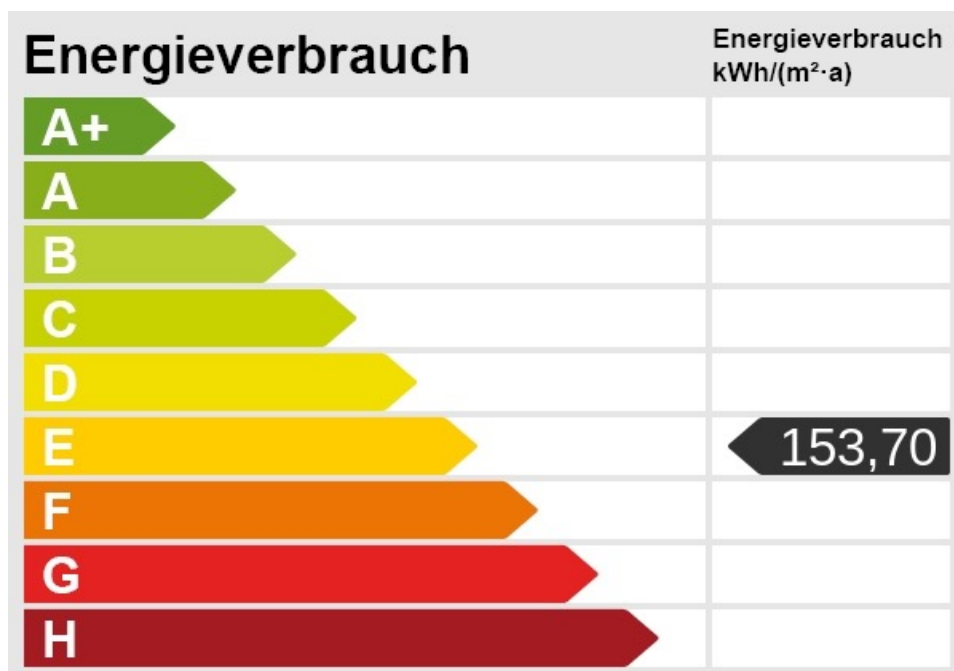
Die modifizierten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, so zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Duals sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die in Abhängigkeit größer als die Werte für das Gebäude. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gemäß § 79a Abs. 1 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
© 2023, VON POLL REAL ESTATE, 50174 Osnabrück, 50174 Osnabrück
Herzogenstraße 40, 50174 Osnabrück, 50174 Osnabrück



CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

Une première impression

Exklusive Gründerzeitvilla in Bestlage von Osnabrück – Ein außergewöhnliches Angebot für Kapitalanleger und Liebhaber historischer Architektur

**Ein wahrer Schatz der Osnabrücker Stadtgeschichte!
Zum Immobilienvideo: <https://youtu.be/DYBroEI0IBU>**

Diese prachtvolle Gründerzeitvilla im Herzen von Osnabrück ist ein einzigartiges Stück Architekturgeschichte, das in dieser Form nur selten auf den Markt kommt. Gelegen in einer der besten Lagen der Stadt, an der einstigen Flaniermeile, präsentiert sich diese historische Perle als außergewöhnliches Wohn- und Geschäftshaus mit enormem Potenzial.

Charakter trifft auf modernen Komfort

Die Villa wurde 2018 vollständig kernsaniert und mit größtem Respekt vor der Geschichte und gleichzeitig auf höchstem modernen Standard modernisiert. Historische Elemente wie das prachtvolle Treppenhaus, edle Parkett- und Dielenböden sowie ausgewählte Zierelemente wurden sorgfältig restauriert und erhalten. Gleichzeitig wurden alle technischen Aspekte auf den neuesten Stand gebracht: Neue Elektrik, Gaszentralheizung, hochwertige Kunststofffenster mit Schallschutz und moderne Steigleitungen bieten höchsten Komfort.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten – Investieren und profitieren

Mit einer Gesamtfläche von ca. 985 m², verteilt auf Wohn- und Nutzflächen, bietet die Villa zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten:

- Wohn-/Bürofläche: ca. 820,64 m²
- Nutzfläche: ca. 170 m²
- Grundstück: ca. 420 m²

Aktuell werden fünf stilvoll eingerichtete Ferienwohnungen vermietet, die eine hervorragende Rendite erzielen. Die hochwertige Ausstattung, einschließlich maßgeschneiderter Einbauküchen, sorgt für erstklassiges Wohnen. Für die Vermietung der Ferienwohnungen gibt es die Möglichkeit, das bestehende Geschäftsmodell nahtlos fortzuführen – oder die Immobilie für eine Festvermietung oder als exklusives Eigentum aufzuteilen.

Das Dachgeschoss wurde 2018 komplett neu aufgebaut und bietet nun eine beeindruckende Dachterrasse mit atemberaubendem Blick über Osnabrück – ein Highlight, das sowohl für private als auch gewerbliche Nutzung eine Seltenheit darstellt.

Weitere Details der Immobilie:

- Vollkeller mit modernisierter Waschküche (4 Waschmaschinen und 4 Trockner)
- Velux-Dachflächenfenster mit elektrischen Jalousien
- Fünf Einheiten als Ferienwohnungen – komplett mit hochwertigen Einbauküchen
- Modernisierte Bäder und Design-Böden im gesamten Gebäude
- Garagen und Abstellflächen für zusätzliche Lagermöglichkeiten
- Zwei Büroflächen (ca. 100 m² + ca. 180 m²), die derzeit gewerblich vermietet sind, sind ebenfalls Bestandteil der Immobilie

Die zentrale Lage garantiert nicht nur eine hervorragende Sichtbarkeit, sondern auch eine ausgezeichnete Vermietbarkeit und kurze Wege zu allen wichtigen Annehmlichkeiten der Stadt.

Zusätzliche Potenziale und Nutzungsmöglichkeiten

Neben den derzeit vermieteten Ferienwohnungen bietet die Villa vielseitige Optionen für die Nutzung als:

- Serviced Apartments
- Wohnungseigentümergeinschaft
- Büro- und Geschäftsräume

Dank der Lage im Herzen der Stadt und der attraktiven Architektur ist diese Immobilie nicht nur eine stabile Kapitalanlage, sondern auch ein Zuhause mit historischem Flair und modernem Komfort.

Fazit:

Diese Gründerzeitvilla verbindet die Geschichte Osnabrücks mit den höchsten Standards modernen Wohnens und Arbeitens. Sie ist der perfekte Ort für Investoren, die auf langfristige Wertsteigerung setzen, für Betreiber von Serviced Apartments oder für Liebhaber exklusiver, repräsentativer Immobilien. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und werden Sie Teil der faszinierenden Geschichte Osnabrücks!

CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26055013 - 49074 Osnabrück - Innenstadt

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

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

www.von-poll.com