

Georgsmarienhütte – Harderberg

## Maison bien entretenue offrant de nombreuses possibilités d'aménagement

CODE DU BIEN: 25183035



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

PRIX D'ACHAT: 270.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 325 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.666 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

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

CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25183035        |
| Surface habitable      | ca. 325 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 10              |
| Chambres à coucher     | 6               |
| Salles de bains        | 3               |
| Année de construction  | 1908            |
| Place de stationnement | 3 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 270.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2021                                                                      |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités                                                      |

CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.03.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 338.40 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1908                      |

CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg**

## Une première impression

Une maison chargée d'histoire et d'avenir pour les esprits créatifs. En bordure d'une zone industrielle à Georgsmarienhütte, entourée d'arbres centenaires, cette maison d'habitation traditionnelle attend des idées novatrices et des visionnaires audacieux. Construite en 1908 et largement rénovée et agrandie dans les années 1960, elle offre aujourd'hui une opportunité unique de redonner vie à un pan d'histoire. Cette propriété est idéale pour les rénovateurs créatifs, les artisans, les investisseurs ou les familles souhaitant créer une maison multigénérationnelle. Un concept spatial riche de possibilités. Le bâtiment dispose de plusieurs entrées, permettant de le diviser en quatre logements maximum. Les raccordements pour les cuisines et les salles de bains sont déjà en place, offrant une excellente base pour une utilisation flexible. Que ce soit comme grande maison familiale, pour combiner vie personnelle et professionnelle, ou pour louer des appartements individuels, la propriété peut être adaptée à vos besoins spécifiques. État et potentiel de rénovation. La maison nécessite une rénovation. La structure de base est saine, mais une modernisation complète est nécessaire au niveau du chauffage, des fenêtres, de l'électricité et des finitions intérieures. Pour des acheteurs avertis ou des investisseurs visionnaires, cette maison est un véritable terrain d'expérimentation. Extérieur et dépendances : La propriété comprend deux dépendances pratiques : un grand garage pouvant accueillir jusqu'à trois véhicules et un atelier extérieur, idéal pour les loisirs créatifs, les travaux manuels ou le rangement. La maison dispose d'un sous-sol offrant un espace de rangement supplémentaire. Le jardin clos est divisé en deux parties : l'une parfaite pour cultiver des légumes ou réaliser un petit projet de jardinage, et l'autre, exposée au soleil et au calme, impressionne par sa superficie. La terrasse couverte invite à la détente, que ce soit après le travail ou entre amis. Conclusion : Une maison pour les esprits créatifs : Cette maison n'est pas une maison standardisée. Elle appelle à être réinventée et à s'imprégner de vie. Que ce soit pour un projet de vie créatif, un investissement locatif ou un refuge pour toute la famille, les possibilités sont infinies. À vous de jouer ! Donnez un nouveau souffle à cette maison atypique, nichée sur un terrain de 1 666 m².

**CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg**

## Tout sur l'emplacement

Naturnah & praktisch zugleich

Die Immobilie liegt ruhig in einer Sackgasse, direkt angrenzend an ein Gewerbegebiet. Hier profitieren Sie von guter Erreichbarkeit und dennoch abgeschirmter Lage – ideal für Menschen, die zentral wohnen und dennoch Privatsphäre genießen möchten.

Von Georgsmarienhütte aus sind Nah- und Fernziele schnell und problemlos zu erreichen.

Nach Osnabrück gelangen Sie im Minutentakt mit dem Bus oder stündlich mit der NordWestBahn. Als Knotenpunkt für den Linienbusverkehr des südlichen Landkreises Osnabrück ist Georgsmarienhütte außerdem auch mit den umliegenden Gemeinden vernetzt.

Der Schnittpunkt der Autobahnen A30, A33 und A1 sowie die Bundesstraßen B51 und B68 sorgen für eine gute überregionale Erreichbarkeit.

Vom ca. 40 Kilometer entfernten Flughafen Münster-Osnabrück können Sie in Ihren Urlaub oder Ihre Geschäftsreise starten.

Die Stadt und ihre ca. 32.500 Einwohner profitieren von der wirtschaftsgeographisch günstigen Lage im städtischen Verdichtungsraum Osnabrück.

Lückenlose Einkaufsmöglichkeiten mit kurzen Wegen und kostenlosen Parkplätzen und umfassende Bildungsangebote von sämtlichen Schulformen tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

**CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 338.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Jetzt die richtige Immobilienfinanzierung finden - 0541/18 17 65 60

Sie brauchen eine gute und günstige Finanzierung?  
Der Effektivzins sollte möglichst niedrig sein, die Vertragsbedingungen sollten optimal zu Ihrer persönlichen Situation passen.

Manche Banken gewähren Ihnen nach der Auszahlung des Baukredits mehrere tilgungsfreie Jahre, andere erlauben Monatsraten in variabler Höhe oder ermöglichen vorzeitige Tilgungszahlungen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu berechnen.

Denken Sie daran: Wenn Sie eine Immobilie finanzieren wollen, sind Sie nicht auf das Angebot Ihrer Hausbank angewiesen.

Sie möchten den Markt besser kennenlernen und von vorhandenem Branchenwissen und unseren Topkonditionen bei über 350 Banken profitieren? Dann nehmen Sie gleich Kontakt auf!

VON POLL FINANCE / OSNABRÜCK - 0541/18 17 65 60

<https://www.vp-finance.de/ueber-uns.html>

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.

**CODE DU BIEN: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg**

## Contact

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

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)

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

---

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