Osnabrück – Dodesheide

# Copropriété bien située pour investisseurs et propriétaires occupants

***CODE DU BIEN: 25183058***

**PRIX D'ACHAT:** 150.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 63 $m^2$ • **PIÈCES:** 3

**CODE DU BIEN: 25183058 - 49088 Osnabrück – Dodesheide**


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

**CODE DU BIEN: 25183058 - 49088 Osnabrück – Dodesheide**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25183058 |
| Surface habitable | ca. 63 m² |
| Pièces | 3 |
| Chambres à coucher | 2 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1971 |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 150.000 EUR |
| Type | Attique |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2022 |
| Technique de construction | massif |

**CODE DU BIEN: 25183058 - 49088 Osnabrück – Dodesheide**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Huile |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 23.09.2035 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 98.40 kWh/m²a |
| Classement énergétique | C |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1971 |

**CODE DU BIEN: 25183058 - 49088 Osnabrück – Dodesheide**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25183058 - 49088 Osnabrück – Dodesheide**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25183058 - 49088 Osnabrück – Dodesheide**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25183058 - 49088 Osnabrück – Dodesheide**

# Une première impression

Ein erstes Zuhause oder eine gute Kapitalanlage? Inmitten der Dodesheide finden Sie diese charmante Dachgeschosswohnung mit Erweiterungsmöglichkeit!

Diese 3-Zimmer-Wohnung besticht vor allem durch ihre gute und zentrale Lage und punktet zudem mit der Ausbaumöglichkeit im Dachboden.
Das Wohnzimmer schafft einen gemütlichen Lebensmittelpunkt. Zusätzlich befinden sich 2 großzügige Schlafzimmer in der Wohnung, perfekt für einen persönlichen Rückzugsort und ein Kinderzimmer oder Büro.
Die Küche verfügt über ein großes Fenster, was nicht nur Tageslicht verspricht, sondern auch für mehr Standfläche im Raum sorgt.
Auch das Badezimmer genießt viel Lichteinfall und ist des Weiteren mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet.

Zu der Wohnung gehört eine Garage, die sich auf dem angrenzenden Garagenhof befindet.
Ebenfalls ergänzt wird die Wohnung durch einen Kellerraum.

Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück und ist derzeit vermietet.
Der Erbpachtvertrag läuft bis zum 31.03.2051 und die Kosten betragen 387,85€ p.a.
Erbpachtgeber ist die Klosterkammer Hannover.
Die monatliche Kaltmiete für die Wohnung beträgt 440€, für die Garage sind es zusätzliche 40€. Es fallen Nebenkosten von monatlich 260€ an. Davon sind ca. 170,50€ nicht umlegbar, von denen 43,94€ auf die Erhaltungsrücklage entfallen und 85,12€ umlegbar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann zögern Sie nicht und fragen noch heute das Exposé an!

**CODE DU BIEN: 25183058 - 49088 Osnabrück – Dodesheide**

# Tout sur l'emplacement

Dodesheide ist ein Stadtteil im Nordosten von Osnabrück und grenzt an die Stadtteile Haste, Sonnenhügel und Widukindland. Die Dodesheide hat eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt. Mehrere Buslinien bringen die Bewohner der Dodesheide innerhalb von 15 bis 20 Minuten in die Stadt. Ebenfalls gibt es eine schnelle Verbindung zum nahe gelegenen Nettebad.

Mit dem Fahrrad gelangt man in etwa 15 Minuten in die Osnabrücker Innenstadt.

Der Stadtteil Dodesheide ist beliebt durch das Wohnen im Grünen und ist dennoch Stadtnah.

Ärzte, Cafés sowie alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

**CODE DU BIEN: 25183058 - 49088 Osnabrück – Dodesheide**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 98.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25183058 - 49088 Osnabrück – Dodesheide**

# 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

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

www.von-poll.com