

Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Cette maison jumelée n'attend que votre rénovation soignée !

**CODE DU BIEN: 25183075**



**PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 386 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen**

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

**CODE DU BIEN: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25183075	Prix d'achat	199.000 EUR
Surface habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2005
Chambres à coucher	4	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1965	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	291.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.11.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## La propriété



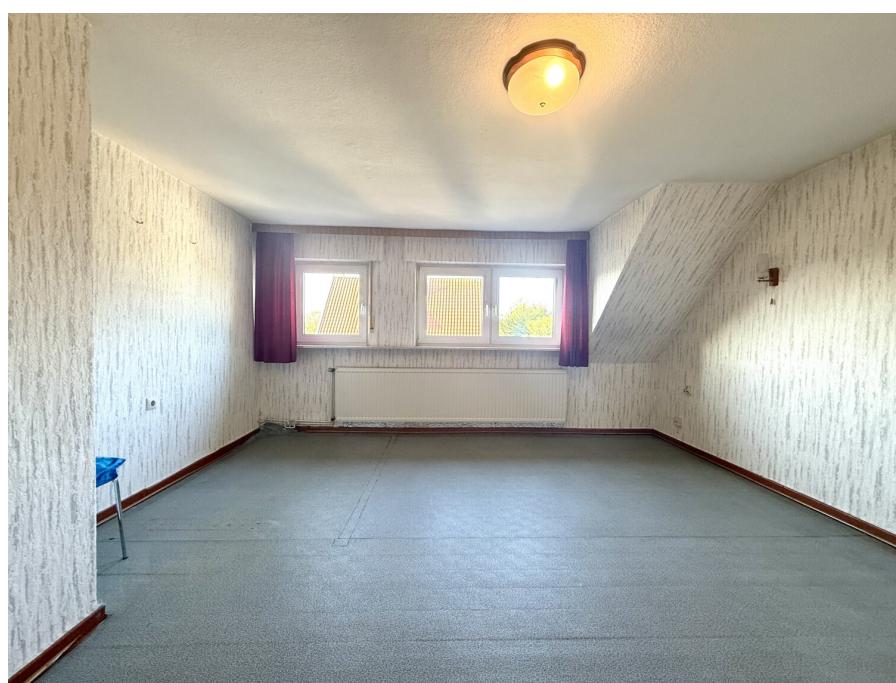
CODE DU BIEN: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen**

## Une première impression

Cette maison jumelée, construite en 1965, se situe sur un terrain d'environ 386 m<sup>2</sup> et offre une surface habitable totale d'environ 100 m<sup>2</sup>, bien que la surface exacte soit en cours de calcul. La propriété nécessite une modernisation, offrant de nombreuses possibilités aux acquéreurs désireux de personnaliser leur nouvelle demeure selon leurs goûts. L'entrée s'ouvre sur un vestibule pratique donnant un accès direct au hall d'entrée et à l'étage. Le rez-de-chaussée bénéficie d'une distribution bien pensée : une cuisine spacieuse, attenante à un généreux séjour, offre un espace généreux pour la préparation de délicieux repas. La maison comprend six pièces au total, dont quatre chambres, réparties sur les deux étages. Ces pièces sont idéales pour les familles ou les couples appréciant la flexibilité d'aménagement : chambres d'enfants classiques, bureaux ou chambres d'amis, par exemple. La maison dispose également d'un sous-sol spacieux, offrant non seulement un espace de rangement utile, mais aussi une base idéale pour une modernisation. L'état actuel de la maison permet de repenser tous les espaces de vie et les détails techniques selon vos préférences. Les revêtements de sol et muraux, ainsi que les équipements de salle de bain, offrent un fort potentiel de modernisation. Un agencement bien pensé des pièces optimisera votre confort et transformera la maison en un véritable havre de paix. La propriété est chauffée par un système de chauffage central traditionnel au fioul. Le jardin offre un espace généreux pour les loisirs et le jardinage. Aire de jeux, parterres de fleurs ou espace détente sur mesure : laissez libre cours à votre imagination et créez un véritable cocon de bien-être. Vous pourrez garer vos véhicules dans le garage existant ou sur les places de parking devant la maison. Nous vous invitons chaleureusement à visiter cette propriété et à découvrir par vous-même ses nombreuses possibilités. Saisissez cette opportunité et donnez vie aux notions de « à rénover » et de « créez votre propre espace » pour transformer cette maison en votre futur chez-vous. Nous espérons avoir bientôt de vos nouvelles !

**CODE DU BIEN: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen**

## Tout sur l'emplacement

Osnabrück-Sutthausen besticht als ein besonders lebenswerter Wohnstandort, der durch sein stetiges Bevölkerungswachstum und eine ausgewogene Altersstruktur geprägt ist. Die ruhige, vorwiegend wohnliche Umgebung schaffen ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld. Die exzellente Infrastruktur mit hochwertigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen ermöglichen eine perfekte Balance zwischen urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Diese Kombination macht Osnabrück-Sutthausen zu einem Ort, an dem Familien langfristig wachsen und sich wohlfühlen können.

Der Stadtteil Sutthausen selbst präsentiert sich als besonders familienfreundlich mit einer sicheren und grünen Umgebung, die Raum für Geborgenheit und Gemeinschaft bietet. Die Nähe zum Bahnhof Osnabrück-Sutthausen sowie zu mehreren Autobahnanschlüssen garantiert eine hervorragende Erreichbarkeit. Hier finden Familien ein Umfeld, das durch Stabilität, Lebensqualität und eine herzliche Nachbarschaft besticht.

Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe: Kindertagesstätten wie die Evangelisch-lutherische Apostel Kindertagesstätte sind in nur etwa 4 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso die Grundschule Sutthausen, die in rund 9 Minuten bequem zu Fuß erreicht werden kann. Weiterführende Schulen wie die Berufsbildenden Schulen im Marienheim liegen nur etwa 11 bis 12 Minuten entfernt und sind ebenfalls gut angebunden. Die Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken optimal gewährleistet, beispielsweise sind die Schlossapotheke und verschiedene Fachärzte in einem Umkreis von 6 bis 10 Gehminuten erreichbar.

Für die aktive Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, teilweise nur 2 bis 8 Minuten zu Fuß entfernt, vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und gemeinsames Erleben im Freien. Ergänzt wird das Angebot durch grüne Oasen wie den Bauerngarten, der in etwa 11 Minuten zu Fuß erreichbar ist und zum Verweilen einlädt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in 2 bis 6 Gehminuten sowie den Bahnhof Osnabrück-Sutthausen in nur 5 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet.

**CODE DU BIEN: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 291.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Geldwäschegegesetz 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: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen**

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