

Osnabrück – Eversburg

## Bienvenue à Rubbenbruchsee – une spacieuse maison bifamiliale dans un emplacement de choix

CODE DU BIEN: 25183066



PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 202 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.064 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

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

**CODE DU BIEN: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25183066	Prix d'achat	399.000 EUR
Surface habitable	ca. 202 m²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	6	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Salles de bains	2		
Année de construction	1958		
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	08.06.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	264.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1958



CODE DU BIEN: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg**

## Une première impression

Dans l'un des quartiers les plus prisés d'Osnabrück, en bordure du paisible lac Rubbenbruchsee, une vaste propriété au fort potentiel vous attend. Le terrain comprend une maison construite en 1956, à la structure solide, à l'agencement bien pensé et aux combles déjà aménagés. Divisée en deux logements distincts, elle se prête parfaitement à une famille bifamiliale, à une famille multigénérationnelle ou à un investissement locatif. Ceux qui souhaitent préserver le charme de la maison peuvent créer une demeure contemporaine en la modernisant, en valorisant ses atouts. Un garage et des dépendances complètent l'ensemble. Par ailleurs, la superficie du terrain offre la possibilité de remplacer le bâtiment existant par une nouvelle construction ou de l'agrandir. De nombreuses options s'offrent ainsi à vous : une spacieuse maison individuelle, une résidence bifamiliale exclusive, une combinaison d'habitation et de location, ou encore la création d'une maison jumelée moderne. Enfin, il est possible d'acquérir et d'aménager le terrain arrière de 983 m<sup>2</sup>. Ce bien offre un potentiel de développement exceptionnel, que ce soit pour créer un espace de vie supplémentaire, construire un bâtiment indépendant ou agrandir le terrain existant. Saisissez cette opportunité et découvrez par vous-même le potentiel de cette propriété ! Nous vous invitons cordialement à venir la visiter.

CODE DU BIEN: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Tout sur l'emplacement

Die Lage dieses Grundstücks vereint das Beste aus zwei Welten: die unmittelbare Nähe zur Natur am beliebten Rubbenbruchsee und zugleich eine hervorragende städtische Infrastruktur.

Die Osnabrücker Innenstadt ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar, und auch die sehr gute Busanbindung sorgt für eine bequeme Mobilität ohne eigenen Pkw. Über die nahegelegenen Autobahnen A30 und A33 besteht zudem eine schnelle Verbindung in alle Richtungen – ideal für Berufspendler.

In direkter Umgebung befinden sich Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus ist auch das Klinikum Osnabrück schnell erreichbar. Zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen runden das Angebot ab und machen die Lage besonders attraktiv für Familien wie auch für Paare oder Alleinstehende.

So entsteht eine seltene Kombination aus ruhiger Wohnlage im Grünen und bester urbaner Anbindung – ein Standort, der in Osnabrück nur selten zu finden ist.

CODE DU BIEN: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.6.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 264.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 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.

Finden Sie jetzt die richtige Immobilienfinanzierung: 0541 - 18 17 65 60

**CODE DU BIEN: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg**

## 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)