

Bad Essen – Wimmer

Kapitalanlage mit Perspektive: Mehrfamilienhaus in gefragter Lage am Kanal

CODE DU BIEN: 26183005



PRIX D'ACHAT: 319.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 686 m²

CODE DU BIEN: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

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

CODE DU BIEN: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26183005	Prix d'achat	319.000 EUR
Surface habitable	ca. 165 m ²	Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Type de toiture	Toit en croupe	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Espace locatif	ca. 165 m ²
Année de construction	1991	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	15.02.2033	Consommation finale d'énergie	103.10 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

La propriété



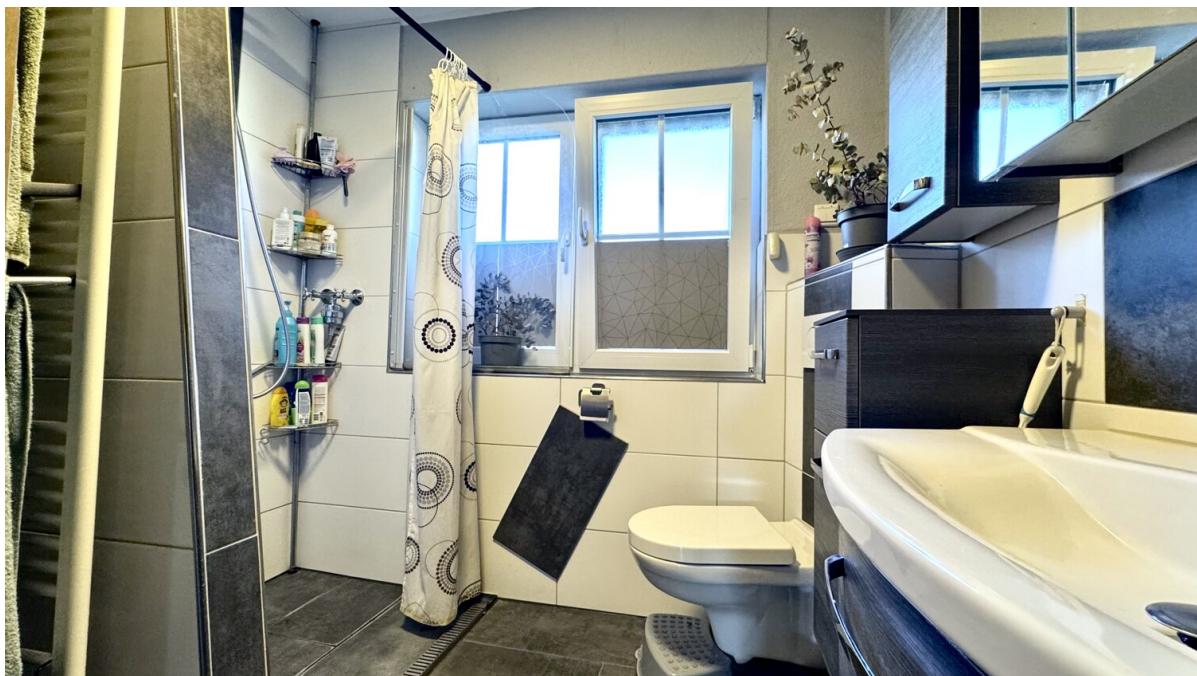
CODE DU BIEN: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

La propriété



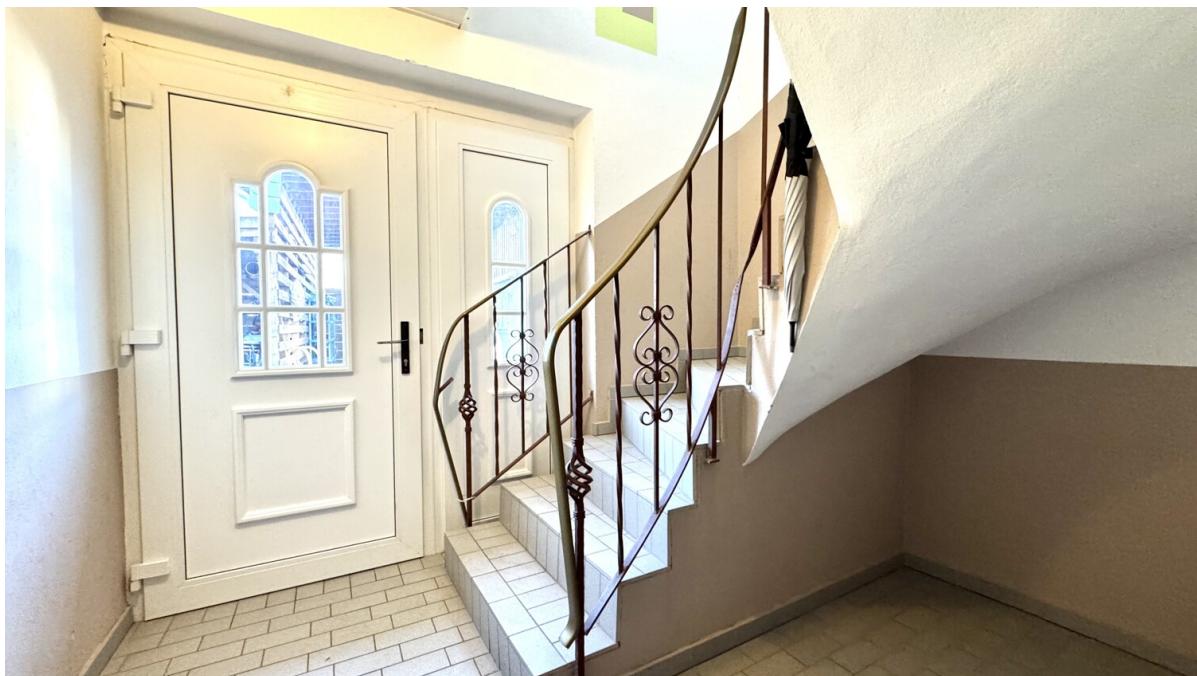
CODE DU BIEN: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

La propriété



CODE DU BIEN: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

La propriété



CODE DU BIEN: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

La propriété



CODE DU BIEN: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

La propriété



CODE DU BIEN: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

Une première impression

Die Immobilie besteht aus drei vollständig vermieteten Wohneinheiten und bietet damit eine sofortige, stabile Einnahmebasis für Kapitalanleger.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 85 m² und umfasst 3 Zimmer, eine Einbauküche, ein Badezimmer, einen Kaminofen sowie eine Gasetagenheizung. Die Einheit ist seit 2023 vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 637,50 €.

Wohneinheit Obergeschoss rechts:

Diese Wohneinheit bietet eine Wohnfläche von ca. 46 m² mit 2 Zimmern, Einbauküche, Badezimmer und Gasetagenheizung. Die Wohnung ist seit 2016 vermietet und erwirtschaftet eine monatliche Kaltmiete von 350,00 €.

Wohneinheit Obergeschoss links

Die kompakte Wohneinheit im Obergeschoss links verfügt über ca. 34 m² Wohnfläche und 1 Zimmer sowie Einbauküche, Badezimmer und Gasetagenheizung. Auch diese Einheit ist seit 2015 vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 250,00 €.

Ein besonderes Highlight ist der Garten, der in Richtung Kanal ausgelegt ist und zum Verweilen in der Natur einlädt. Eine überdachte Terrasse, sowie ein Pavillon ergänzen den Außenbereich und schaffen zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Grünen. Ein Carport, zwei große Garagen, ein zusätzlicher Garagen- bzw. Abstellraum sowie ein großzügiger Fahrradabstellschuppen bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und weitere Nutzungsmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich am Rande einer ruhigen, ländlich geprägten Siedlung im Ortsteil Wimmer von Bad Essen, direkt am Mittellandkanal. Wimmer gehört zur Gemeinde Bad Essen im Landkreis Osnabrück und ist ein kleiner, gewachsener Ort mit rund 1.100 Einwohnern, der sich durch seine naturnahe Lage und dörflichen Charakter auszeichnet.

Die Lage am Wasser verleiht dem Objekt einen besonderen Charme und schafft eine naturnahe, friedliche Atmosphäre, umgeben von Feldern und Grünflächen.

Trotz der ruhigen Lage ist das Haus an die umliegenden Orte angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Arztpraxen, Banken sowie Schulen und Kindergärten erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto in den Nachbarorten. Der Hauptort Bad Essen bietet darüber hinaus eine umfassende Infrastruktur, darunter Restaurants, Cafés, kulturelle Angebote und Freizeitmöglichkeiten.

Die unmittelbare Umgebung lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein. Sehenswürdigkeiten in Bad Essen, historische Fachwerkbereiche, der Kurpark sowie Wander- und Radwege am Wiehengebirge bieten zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Für die Anbindung an den Verkehr sorgen örtliche Buslinien, die Wimmer mit Bad Essen, Osnabrück und den umliegenden Gemeinden verbinden. Bahnhöfe in der näheren Umgebung sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine unkomplizierte Anbindung an den überregionalen Verkehr ermöglicht.

CODE DU BIEN: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.2.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 103.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

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