

## Osnabrück

???????? ?????????? ! ?????????????? ?? ?????????  
???????????????? ?????????? ????? ???????.

???????? ??????????: 25055066



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

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 290 m<sup>2</sup> • ??????: 14 • ?????? ????: 315 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25055066 - 49080 Osnabrück

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????????????

??????? ?????????: 25055066 - 49080 Osnabrück

?? ??? ??????

???????? ?????????	25055066	???? ?????	649.000 EUR
????????	ca. 290 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 5,95% (inkl.
????????	14		MwSt.) des
????????????? ??	7		beurkundeten
????????		????????	Kaufpreises
????????	5	????????	??????
????? ?????????????	1902	????????????????	ca. 100 m²
		?????	

??????? ???????: 25055066 - 49080 Osnabrück

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	283.10 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ???????? ???	30.11.2035	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	2020

??????? ???????: 25055066 - 49080 Osnabrück

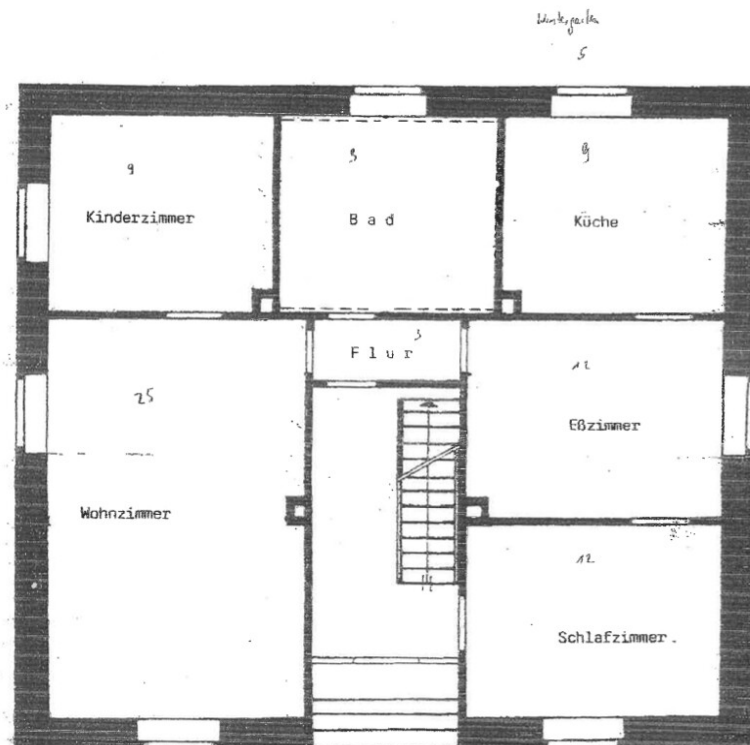
?? ????????

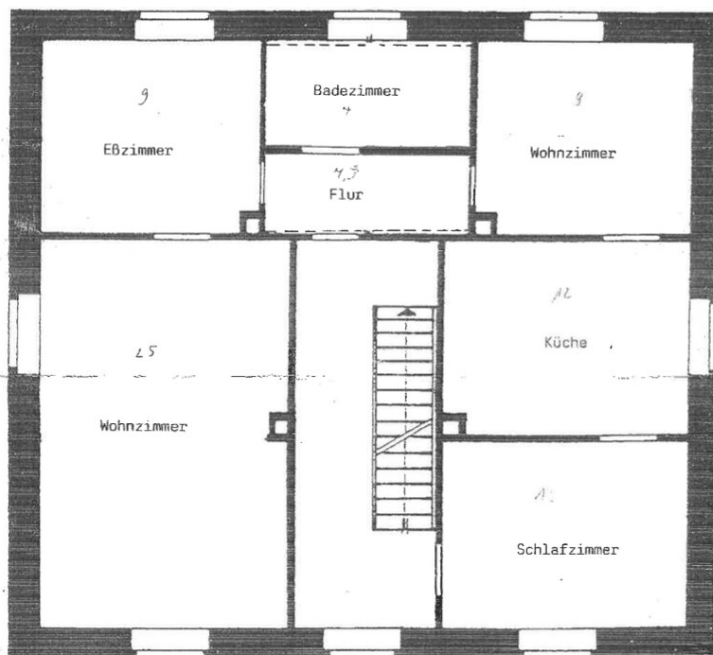


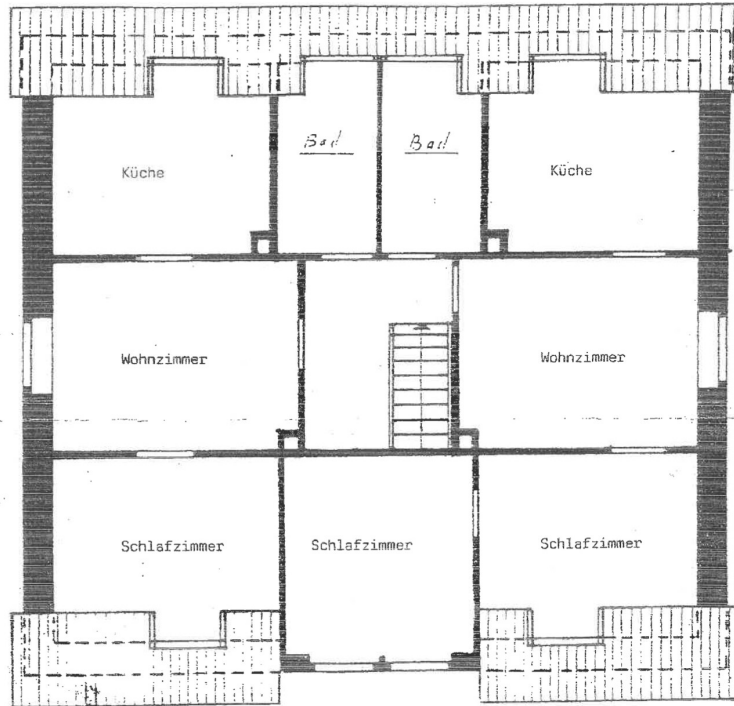
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 25055066 - 49080 Osnabrück

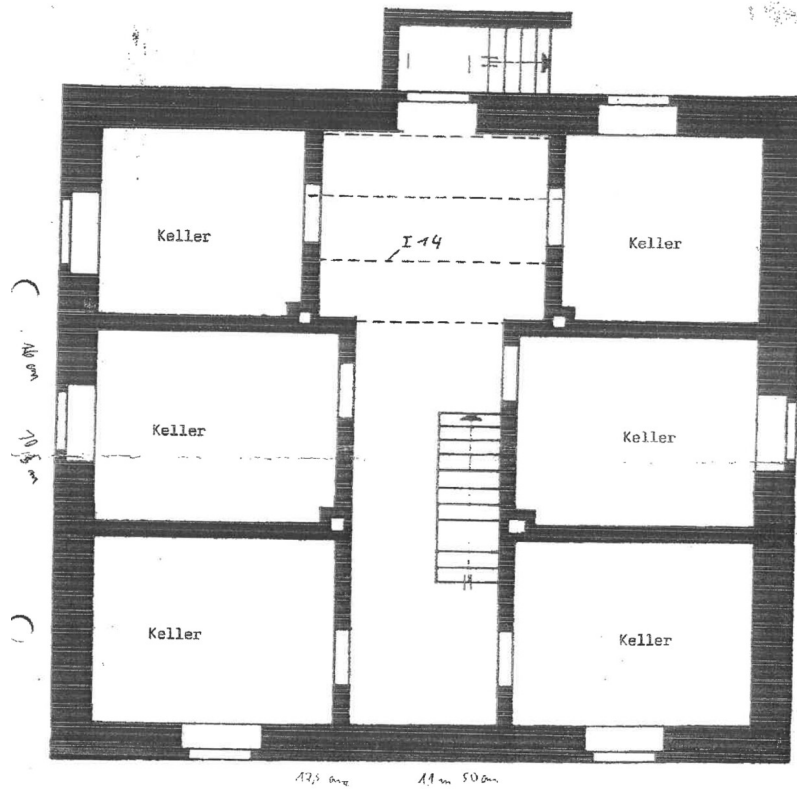
???????











???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ????????? ???? ???????????.

??????? ?????????: 25055066 - 49080 Osnabrück

??? ?????? ??????????

???????? ??????????: ??? ? ?????????????? ??? ???????? Osnabrück ??????? ??  
?????????. ?????????????? ?? ?????? ?????????????? ?? ???????? 290 ?????????????  
????? ?????? ??????????. ?? ?????? ?????????? ?????? ??????????. ?? ?? ?????? ??????  
?????? ???. ?? ?????????????? ?? ????????? ?? ?????? ?????? ?????? ??????????  
????????? ?????????, ??? ??????? ?? ?????? ??? ??? ?? ??????????. ? ?????????? ??????  
????????????????? ?? ?????????????????, ?? ?? ?? ?? ?????????? ?? ?? ?? ?? ?? ??  
????????, ?? ?????????? ?? ?? ??????. ?? ?????? ?????????????? ?????????? ?? ?????  
?????? ?? ?????????? ?? ?????????, ?? ??????, ?? ?????? ?? ??  
?????????/?????????. ?? ?????? ?????????????? ?????????????? ?? ?? ?? ?????? ??????????  
?? ?????????? ?? ?????????????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ??  
?????????. ??? ?? ?????, ?? ?? ?????????????????? ?????? ??????????????. ??? ?? ??  
????????????????? ?????????????? ?? ?????????????????, ?????? ?????? ?????????? ?? ?????????  
??? 40.000 ??? 45.000 € ???????, ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????. ?? ??  
?????? ?????????????, ?? ??????? ?? ?? ?????????????????? ?? ?? ?? ?????????? ??????,  
????? ?????????????, ?????????? ??????????????????, ?????????????????? ??????  
????????????????? ?? ?????? ????. ?????????, ?????????? ?? ?? ?????????? ?? ??????  
?????????????, ??????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??  
????????????????? ??????? ?? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????.

??????? ???????: 25055066 - 49080 Osnabrück

??? ??? ??? ???????????

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, unter anderem durch die Buslinien an den Haltestellen Kalkhügel und Laischaftsstraße, die jeweils nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt sind. Der Osnabrück Hauptbahnhof ist in rund 22 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht damit eine optimale Vernetzung mit regionalen und überregionalen Zielen. Diese ausgezeichnete Verkehrsanbindung sichert eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und garantiert eine stabile Wertentwicklung.

Das Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Nähe ist vielfältig und qualitativ hochwertig. Sport- und Spielplätze wie der Bolzplatz Dr. Eckener Straße und der Sportplatz Koksche Straße befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und bieten attraktive Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Naherholungsgebiete wie das Moskaubad und der Friedrich-Lehmann-Platz laden zu entspannten Stunden im Grünen ein. Für das leibliche Wohl sorgen renommierte Gastronomiebetriebe wie das Baywalk Sushi & Café und das Moskaubad Bistro, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine exquisite Auswahl an Speisen und Getränken bieten.

Das Gesundheitswesen ist mit einer Vielzahl an Fachärzten, Apotheken und Kliniken hervorragend aufgestellt. Hausarztpraxen und Fachärzte sind bereits innerhalb von vier bis sechs Gehminuten erreichbar, während renommierte Krankenhäuser wie das Christliche Kinderhospital und das Marienhospital Osnabrück in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese umfassende medizinische Versorgung garantiert eine hohe Lebensqualität und Sicherheit für die Bewohner.

Auch das Bildungsangebot ist breit gefächert und umfasst Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie die Universität Osnabrück, die in etwa 13 bis 14 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese Vielfalt an Bildungseinrichtungen sichert eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum und spricht eine breite Zielgruppe an.

Für Investoren bietet dieser Standort eine seltene Kombination aus stabiler wirtschaftlicher Basis, hervorragender Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an hochwertigen Freizeit-, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen. Die kontinuierliche Nachfrage und die moderaten Immobilienpreise schaffen ein solides Fundament für eine nachhaltige Wertsteigerung. Somit stellt Osnabrück eine exzellente Investitionsmöglichkeit dar, die Sicherheit, Qualität und langfristiges Wachstumspotenzial vereint.

??????? ?????????: 25055066 - 49080 Osnabrück

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 283.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ?????????: 25055066 - 49080 Osnabrück

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34, 48143 Münster

Tel.: +49 251 - 39 77 65 0

E-Mail: muenster@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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