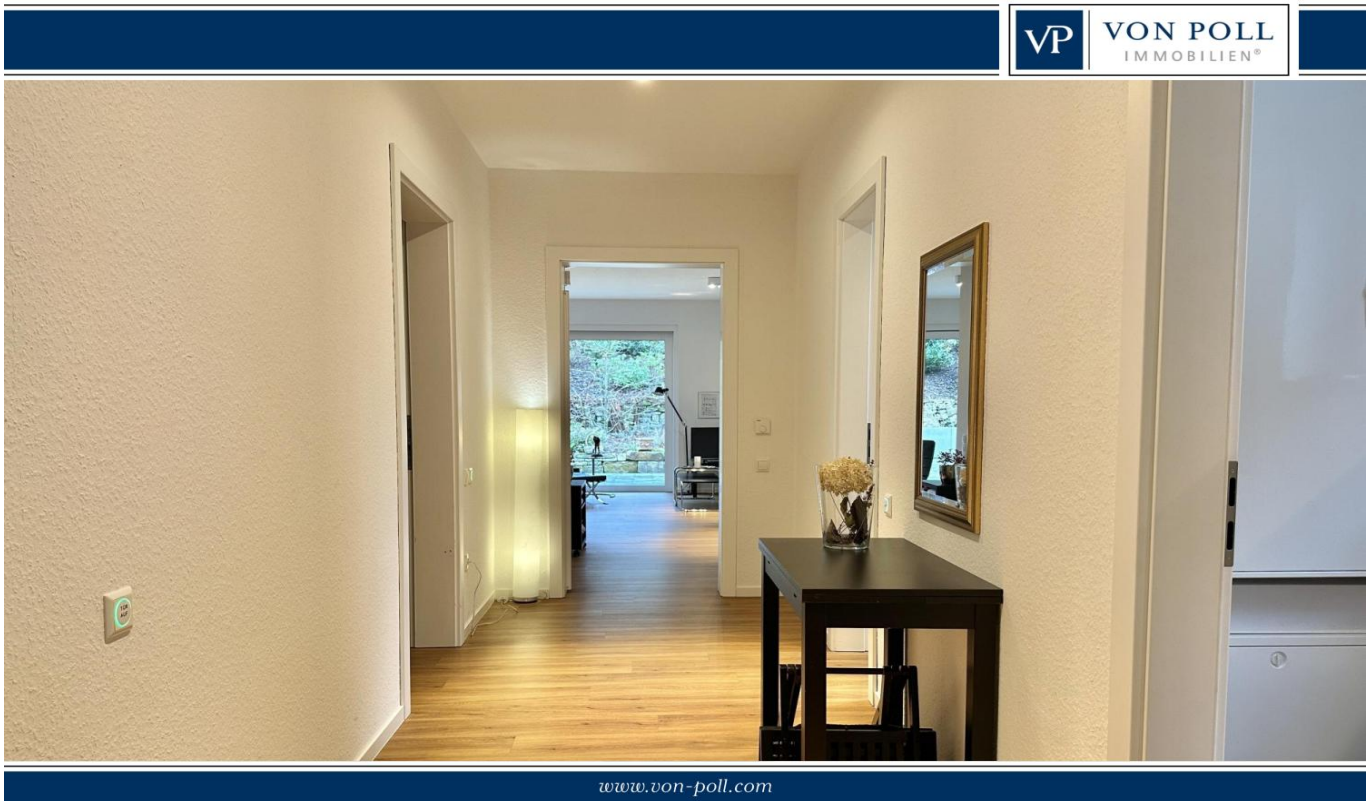
Osnabrück – Westerberg

Moderne, großzügige Immobile am Botanischen Garten erfüllt alle Wünsche!

??????? ????????: 24183013



???? ??????: 1.449.000 EUR • ?????????: ca. 280 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 626 m²

??????? ????????: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

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

??????? ????????: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

?? ??? ?????

??????? ????????	24183013
?????????	ca. 280 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	8
????????? ??? ????????	6
????????	3
???? ??????????	2021
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	1.449.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, ?????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	LUFTWP
?????????? ????????????? ?????? ???	26.04.2033
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	23.40 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	A+

??????? ????????: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

?? ???????

??????? ????????: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

?? ???????

??????? ????????: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

?? ???????

??????? ????????: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0541 - 18 17 656 0

Shop Osnabrück | Kleine Domsfreiheit 9 | 49074 Osnabrück | osnabrueck@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/osnabrueck

??????? ????????: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

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

Diese neuwertige Immobilie erstreckt sich auf eine Wohnfläche von ca. 280 m² und befindet sich direkt am Botanischen Garten auf einem Grundstück von ca. 626 m², ideal angebunden an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Das Haus wurde im Jahr 2021 erbaut und ist im Erdgeschoss gänzlich barrierefrei gestaltet. Es besteht die Möglichkeit einen Fahrstuhl zur oberen Etage in einen schon vorhandenen Freiraum am Treppenhaus einzubauen um auch das Obergeschoss barrierefrei zu erreichen. Das Haus bietet eine sehr gute Aufteilung, die für eine Zweifamilienhaus-Nutzung bestens geeignet ist. Die insgesamt 8 Zimmer sind hell und großzügig geschnitten. Es gibt 3 Badezimmer, die allen Ansprüchen gerecht werden. Die hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden, modernen Bädern sowie hochwertigen Küchen rundet das Angebot ab. Im gesamten Haus kann die Temperatur über die Heizungs- bzw. Lüftungsanlage reguliert werden, d.h. Sie können nicht nur im Winter heizen, sondern im Sommer kühlen. Idealerweise können Sie auch Ihre Praxis oder Büro in Ihrem Eigenheim unterbringen, da ein Teil der Räumlichkeiten über einen separaten Zugang von aussen erreicht werden kann. Die helle Gestaltung der Räume schaffen eine freundliche Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Die hochwertige Ausstattung im gesamten Haus lässt keine Wünsche offen und sorgt für ein gehobenes Wohnambiente. Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie sind, die einen hohen Standard an Wohnkomfort bietet und zugleich eine ideale Anlage für die Zukunft darstellt, dann sollten Sie sich diese Immobilie unbedingt ansehen. Rufen Sie uns an und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

??????? ????????: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

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

Schnell im Grünen und auch nah an der Stadt. Nicht umsonst ist der Westerberg eines der begehrtesten Wohngebiete in Osnabrück. Gepflegte Stadtvillen und moderne Einfamilienhäuser findet man hier ebenso wie aufwändig modernisierte Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit. Universität, Hochschule, Volkshochschule, Berufsschulzentrum, Paracelsus Klinik, Klinikum Osnabrück, Innovationszentrum Osnabrück, der innerstädtischen Bauernhof "Gut Musenburg", der Botanische Garten und das Naherholungsgebiet Rubbenbruchsee sind fußläufig erreichbar, oder ganz in der Nähe.

??????? ????????: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 23.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

??????? ????????: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

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

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

Ilona Munsberg

Kleine Domsfreiheit 9 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com