

Osnabrück – Westerberg

# Gepflegtes Zweifamilienhaus in begehrter Wohnlage

????????? ??????????: 23183084



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

???? ??????: 620.000 EUR • ??????????: ca. 218,91 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ?????? ????: 659 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

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

???????? ??????????: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	23183084	????? ???????	620.000 EUR
????????????	ca. 218,91 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	9		
????????????	3	?????????? ????????????????	?????????
????? ??????????????	1982	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 3 x ?????????	??????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	GAS	?????????	101.60 kWh/m²a
??????????????	17.11.2033	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

??????? ???????: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

?? ????????



???????? ??????????: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

?? ?????????



??????? ???????: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

?? ????????



??????? ???????: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

?? ????????



???????? ?????????: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

?? ?????????



???????? ??????????: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

?? ?????????



??????? ???????: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

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

Zum Verkauf steht ein geräumiges Zweifamilienhaus auf einem Grundstück von ca. 659 m<sup>2</sup>. Das Baujahr des Hauses ist 1982 mit solider Bausubstanz. Die Wohnfläche beträgt großzügige ca. 218.91 m<sup>2</sup> + 66 m<sup>2</sup> für die Kellergeschoss-Wohnung. Sie bietet somit ausreichend Platz für Familien. Das Haus verfügt im Erdgeschoss über eine moderne Fußbodenheizung. Die Innenräume verteilen sich auf zwei separate Wohneinheiten. Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit für 575,00 € vermietet. Hinzu kommt noch die freigestellte Wohnung im Kellergeschoss mit ca. 66 m<sup>2</sup>. Die Aufteilung der Räume wurde optimal gestaltet und orientiert sich an den Bedürfnissen moderner Wohnansprüche. Großzügige Wohn- und Essbereiche bieten ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Küche im Erdgeschoss ist bereits komplett ausgestattet. Neben den Schlafzimmern und Bädern gibt es weitere Räume, die als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Spielzimmer genutzt werden können. Das Haus befindet sich in einer Gegend mit guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahn ist sehr gut, sodass auch Pendler schnell ihr Ziel erreichen können. Der Außenbereich des Hauses bietet einen liebevoll angelegten Garten mit viel Platz zum Entspannen und Verweilen. Hier können Sie die warmen Sommerabende genießen, während Ihre Kinder im Grünen spielen. Darüber hinaus stehen drei Garagen und mehrere Parkplätze zur Verfügung, die Ihnen und Ihren Gästen ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

??????? ????????: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

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

Zweifamilienhaus plus Souterrain Appartement  
Kamin  
überdachte Terrasse  
Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in der Souterrainwohnung  
Natursteinböden  
EG ca. 125 m<sup>2</sup> 4 Zimmer  
OG ca. 96 m<sup>2</sup> 2 Zimmer derzeit für 575,00 € vermietet  
KG ca. 66 m<sup>2</sup> 2 Zimmer  
Gartenhaus  
3 Garagen  
Heizkörper im Obergeschoss  
elektrische Jalousien  
Gasheizung 40 Jahre alt  
ruhige und doch zentrale Lage

??????? ????????: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

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

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

Ilona Munsberg

---

Kleine Domsfreiheit 9 Osnabrück  
E-Mail: [osnabrueck@von-poll.com](mailto:osnabrueck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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