

Bissendorf – Schleddehausen

# Wunderschöne Eigentumswohnung im Herzen von Schleddehausen

????????? ??????????: 25183072



???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 107 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25183072 - 49143 Bissendorf – Schleddehausen

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

???????? ?????????: 25183072 - 49143 Bissendorf – Schledehausen

?? ??? ??????

|                    |                 |                  |                       |
|--------------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25183072        | ???? ?????       | 420.000 EUR           |
| ????????           | ca. 107 m²      | ????????         | Käuferprovision       |
| ????????           | 3               |                  | beträgt 3,50 % (inkl. |
| ?????????? ??      | 2               |                  | MwSt.) des            |
| ????????           |                 |                  | beurkundeten          |
|                    |                 |                  | Kaufpreises           |
| ????????           | 1               | ??????           | ??????                |
| ???? ?????????     | 2017            | ????????         |                       |
| ????? ?????????    | 1 x ?????????   | ???????????????? | ca. 10 m²             |
|                    | ????? ????????? | ?????            |                       |
|                    |                 | ?????            | ???????, WC           |
|                    |                 |                  | ?????????, ?????      |

???????? ??????????: 25183072 - 49143 Bissendorf – Schledehausen

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

|                                                    |                             |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????? ???????<br>??????????                                                | 34.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 10.10.2028                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | A             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2017          |

???????? ??: 25183072 - 49143 Bissendorf – Schleddehausen

?? ???????



???????? ??: 25183072 - 49143 Bissendorf – Schledehausen

?? ???????



???????? ??????????: 25183072 - 49143 Bissendorf – Schledehausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25183072 - 49143 Bissendorf – Schledehausen

?? ????????



??????? ?????????: 25183072 - 49143 Bissendorf – Schledehausen

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

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bissendorf-Schledehausen!

Zum Verkauf steht diese helle Eigentumswohnung in einem 2017 errichteten Mehrparteienhaus.

Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, wobei vor allem der große und offene Wohn-/Ess-/Küchenbereich heraussticht und einen echten Lebensmittelpunkt in der Wohnung schafft. Zudem ergänzt der große, eigene Garten die Wohnung, welcher nicht nur für Haustiere praktisch ist, sondern auch für Kinder und Hobbygärtner.

Das Elternschlafzimmer beinhaltet zudem eine eigene Ankleide, die genug Platz bietet, um Ihre Modeträume unterzubringen.

Ein weiteres Zimmer kann als Büro oder auch als Kinderzimmer genutzt werden.

Die Fußbodenheizung unterhalb des Parkettbodens sowie die Lüftungsanlagen sorgen für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Das geräumige Badezimmer hat eine Badewanne wie auch eine Dusche zu bieten und genießt viel natürliches Tageslicht.

Zusätzlich ist ein Gäste-WC vorhanden.

Ergänzt wird die Wohnung durch einen Kellerraum sowie einen Einstellplatz auf dem angrenzenden Grundstück.

Den Hausbewohnern steht eine Waschküche und ein Fahrradkeller zur Verfügung, wie auch ein Aufzug, der dafür sorgt, dass alles bequem erreicht werden kann.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 25183072 - 49143 Bissendorf – Schledehausen

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

Bissendorf überzeugt durch seine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und die hervorragende Lebensqualität im Osnabrücker Land. Die Gemeinde bietet eine moderne Infrastruktur mit vielfältigen Freizeit-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten und profitiert zugleich von der schnellen Anbindung an die Stadt Osnabrück. Diese Kombination aus naturnaher Idylle und urbaner Nähe macht Bissendorf besonders attraktiv für Jung und Alt, die Ruhe, Lebensqualität und gute Erreichbarkeit miteinander verbinden möchten. Der Ortsteil Schledehausen präsentiert sich als lebendiger und familienfreundlicher Wohnort mit einem starken Gemeinschaftsgefühl. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, kurzen Wegen und einer entspannten Atmosphäre – ideal für alle, die nach einem harmonischen Zuhause im Grünen suchen, ohne auf Stadtnähe zu verzichten. Dank der hervorragenden Anbindung über die A30 sowie der Nähe zu Osnabrück und Melle ist man schnell im Berufsleben oder im urbanen Freizeitgeschehen. Zahlreiche Spazier- und Radwege, der nahegelegene Kurgarten und verschiedene Freizeitangebote laden zu Aktivitäten an der frischen Luft ein. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie der EDEKA-Markt, Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte sind bequem fußläufig erreichbar. Eine gute medizinische Versorgung durch Arztpraxen und Apotheken im Ort sorgt für zusätzliche Sicherheit im Alltag.

??????? ?????????: 25183072 - 49143 Bissendorf – Schleddehausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.10.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 34.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 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.

???????? ??????????: 25183072 - 49143 Bissendorf – Schleddehausen

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

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

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)

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

---

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