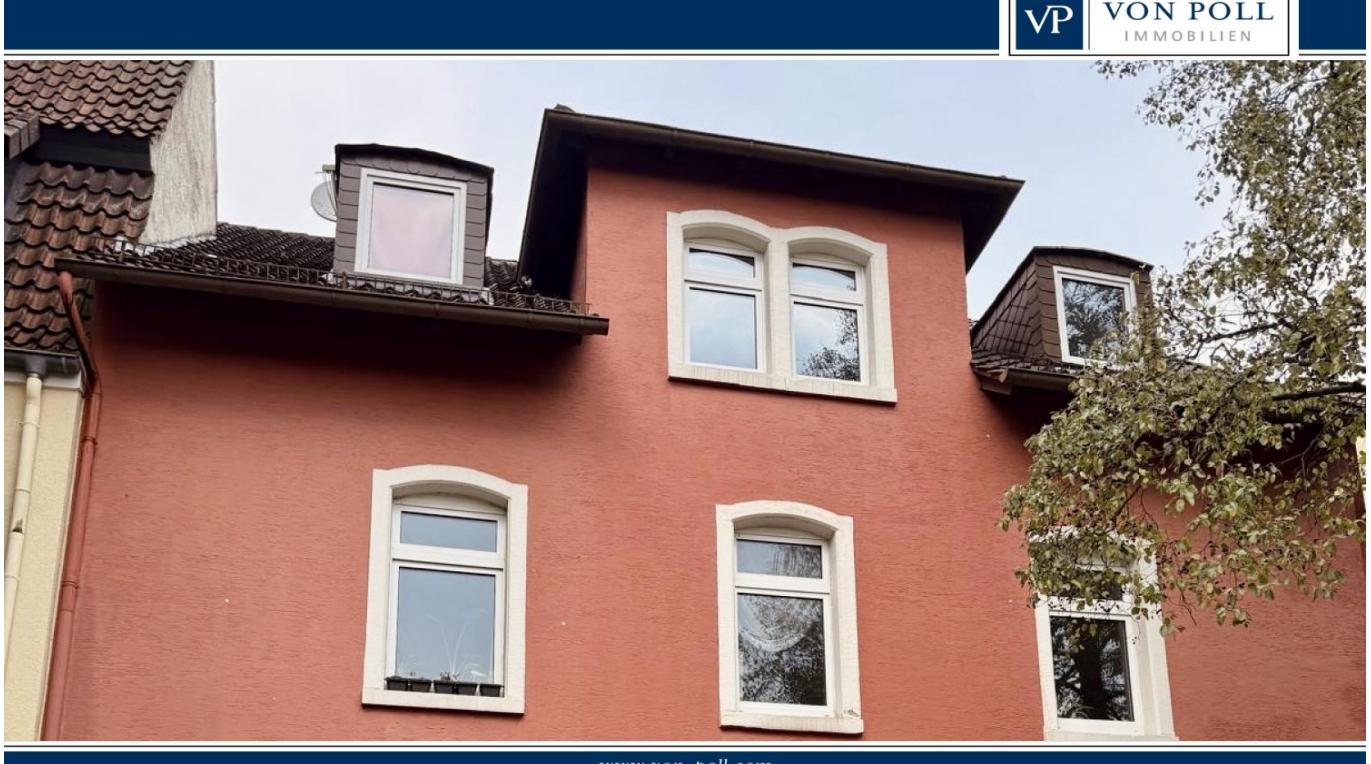


Osnabrück

## Befektetök figyelem! Nagy potenciállal rendelkező többlakásos ház eladó a sivatagban.

VP azonosító: 25055066



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

VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 290 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 315 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25055066 - 49080 Osnabrück

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25055066 - 49080 Osnabrück**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25055066</b>
Hasznos lakótér	ca. 290 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	14
Hálószobák	7
Fürdoszobák	5
Építés éve	1902

Vételár	<b>649.000 EUR</b>
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	<b>Karbantartott</b>
Kivitelezési módszer	<b>Szilárd</b>
Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25055066 - 49080 Osnabrück

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	283.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2020

VP azonosító: 25055066 - 49080 Osnabrück

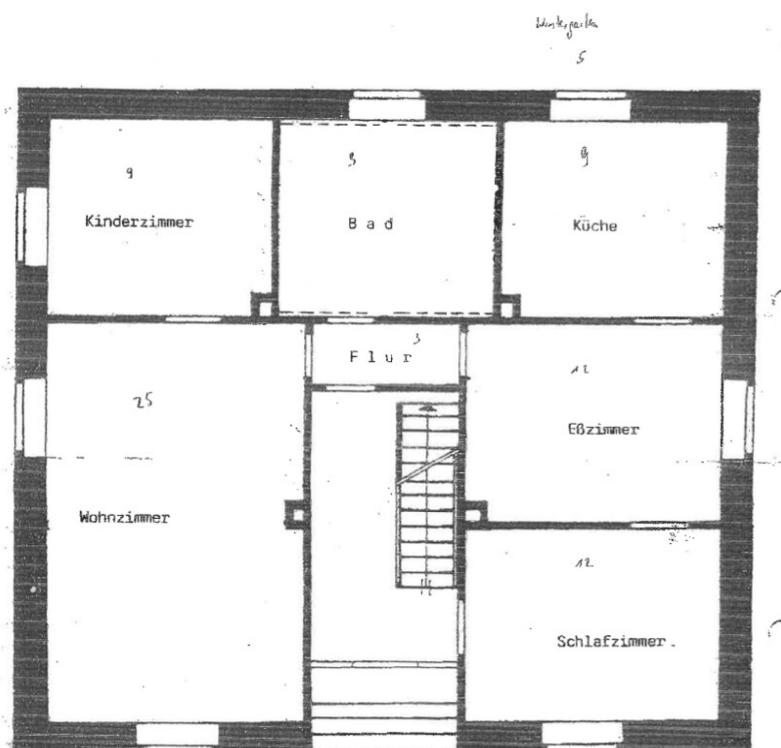
## Az ingatlan

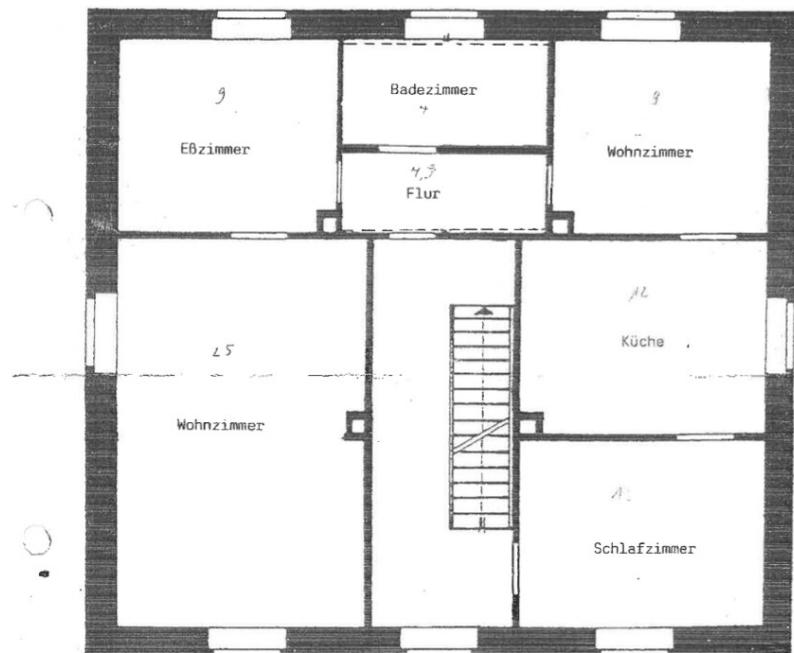


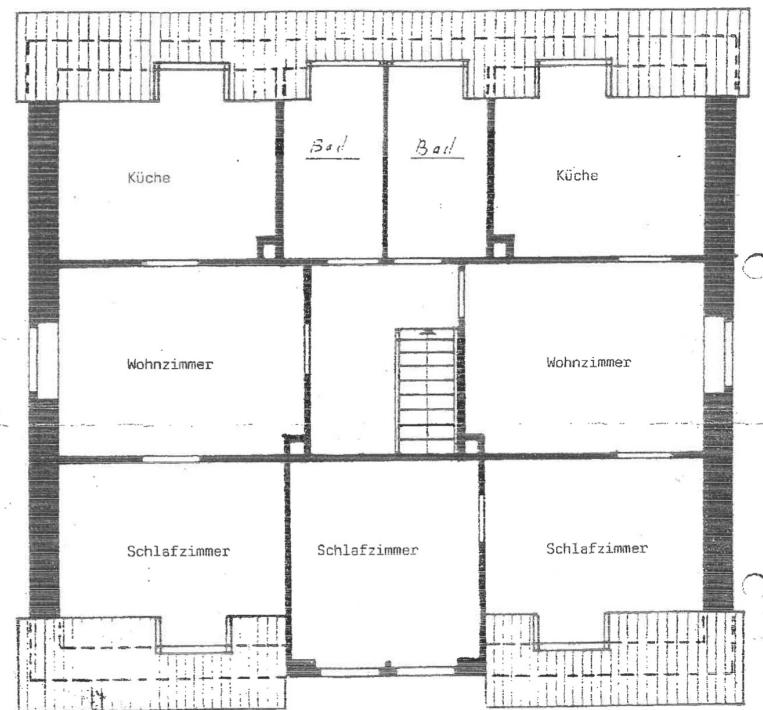
*www.von-poll.com*

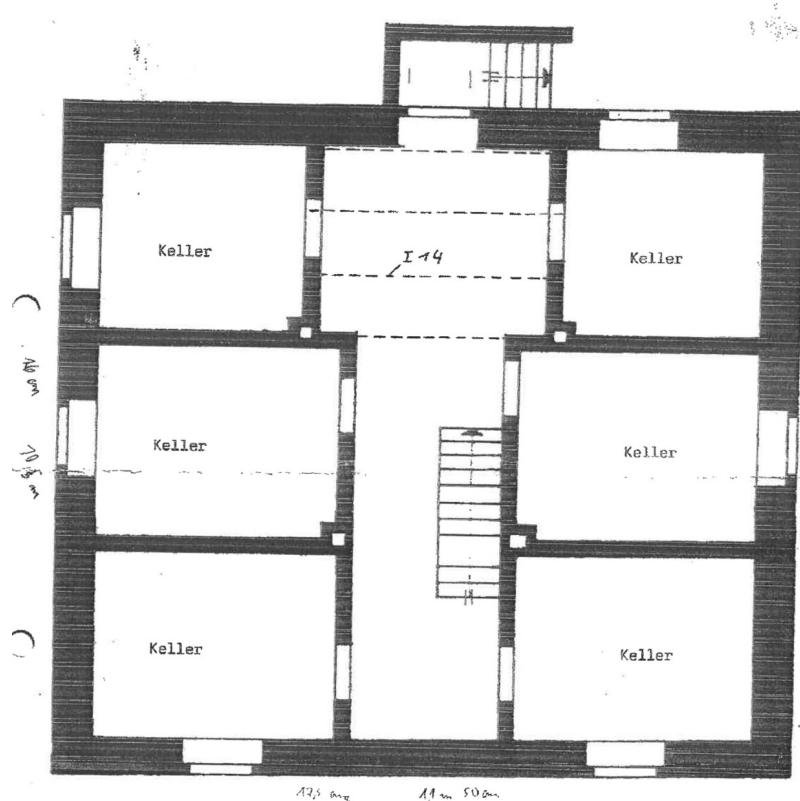
VP azonosító: 25055066 - 49080 Osnabrück

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25055066 - 49080 Osnabrück**

## Az elso benyomás

**BEFEKTETOK FIGYELEM!**: Ez az Osnabrück környékén található többlakásos ház új tulajdonost keres. Öt lakásból áll, körülbelül 290 négyzetméternyi lakóterületen. A ház teljes pincével rendelkezik. minden fürdoszoba természetes fénnnyel rendelkezik. A földszinti és az elso emeleti lakásokban egyenként négy szoba, egy természetes fénnnyel ellátott fürdoszoba és egy konyha található. A második emeleten két lakás található, az egyik kétszobás, a másik háromszobás, egy konyhás és egy fürdoszobás. Az ötödik lakás a hátsó épületben található, és két szobával, egy konyhával, egy fürdoszobával és egy erkellyel/loggiával rendelkezik. A ház felújításra szorul, ezért lehetoséget kínál az egyéni preferenciák és igények szerinti felújításra. Jelenleg minden lakás bérbe van adva. Egy ajánlott felújítás és átszervezés után évi 40 000 és 45 000 euró közötti bérleti díjbevétel lehetséges, a bérleti szerződéstől függoen. Az elso konzultáció során örömmel tájékoztatjuk Önt további fontos pontokról, mint például az értékcsökkenési leírások, a finanszírozási lehetoségek, a különbözo típusú lakások és sok más. Összességében ez egy nagy potenciállal rendelkezo ingatlan, amely ideális választás azoknak a vásárlóknak, akik sokoldalú és testreszabható lakóingatlant keresnek Osnabrück kiváló részén.

**VP azonosító: 25055066 - 49080 Osnabrück**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25055066 - 49080 Osnabrück

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

VP azonosító: 25055066 - 49080 Osnabrück

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34, 48143 Münster  
Tel.: +49 251 - 39 77 65 0  
E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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