

Georgsmarienhütte – Harderberg

## Jól karbantartott ház számos kialakítási lehetőséggel

VP azonosító: 25183035



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

VÉTELÁR: 270.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 325 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.666 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Áttekintés

VP azonosító	25183035
Hasznos lakótér	ca. 325 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1908
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs

Vételár	270.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.03.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	338.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1908



VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg**

## Az első benyomás

Egy ház történelemmel – és jövővel kreatív elmék számára. Georgsmarienhütte ipari parkjának szélén – érett fákkal szegélyezve – ez a hagyományos lakóépület új ötletre és merész látványokra vár. Az 1908-ban épült, majd az 1960-as években teljes körűen felújított és kibővített épület most egyedülálló lehetőséget kínál arra, hogy új életet leheljünk egy darab történelembe. Az ingatlan ideális kreatív felújítók, kereskedők, befektetők vagy többgenerációs otthon kereso családok számára. Térbeli koncepció lehetőségekkel. Az épület több bejáratral rendelkezik, így akár négy lakóegységre is felosztható. A konyha- és fürdőszobacsatlakozások már rendelkezésre állnak – kiváló alapot jelentenek a rugalmas használatához. Akár nagy családi házként, akár a lakhatás és a munka kombinálására, akár egyedi egységek bérbeadására szolgál – az ingatlan az Ön egyedi igényeihez igazítható. Állapot és felújítási potenciál. A ház felújításra szorul. Az alapszerkezet stabil, de átfogó korszerűsítést igényel a fűtés, az ablakok, az elektromos rendszerek és a belsőépítészeti területén. Ez a ház tökéletes helyszínt kínál képzett vásárlók vagy tiszta jövőképpel rendelkező befektetők számára az új ötletek kibontakozásához. Külső és melléképületek: Az ingatlan két praktikus melléképülettel rendelkezik: egy nagy garázs akár három jármű számára is, valamint egy kültéri műhely – ideális kézműveskedéshez, hobbikhoz vagy tároláshoz. A házhoz pince is tartozik, amely további tárolóhelyet biztosít. A bekerített kert két részre oszlik – az egyik tökéletes zöldségtermesztéshez vagy kisebb kertészeti projektekhez, a másik, a napos, csendes oldalon található, méretével lenyűgöző. A fedett terasz pihenésre csábít – akár munka után, akár barátokkal. Konklúzió – Ötletes emberek háza: Ez a ház nem egy sablonos ingatlan. Megköveteli, hogy valaki újragondolja és élettel töltsen meg. Akár kreatív lakhatási projekt, befektetési ingatlanról vagy az egész család számára ideális pihenőhelyről van szó – a lehetőségek hatalmasak. Most Önön a sor – adjon új jövőt ennek a különleges háznak az 1666 m<sup>2</sup>-es telken.



**VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg**

## Minden a helyszínról

Naturnah & praktisch zugleich

Die Immobilie liegt ruhig in einer Sackgasse, direkt angrenzend an ein Gewerbegebiet. Hier profitieren Sie von guter Erreichbarkeit und dennoch abgeschirmter Lage – ideal für Menschen, die zentral wohnen und dennoch Privatsphäre genießen möchten.

Von Georgsmarienhütte aus sind Nah- und Fernziele schnell und problemlos zu erreichen.

Nach Osnabrück gelangen Sie im Minutentakt mit dem Bus oder stündlich mit der NordWestBahn. Als Knotenpunkt für den Linienbusverkehr des südlichen Landkreises Osnabrück ist Georgsmarienhütte außerdem auch mit den umliegenden Gemeinden vernetzt.

Der Schnittpunkt der Autobahnen A30, A33 und A1 sowie die Bundesstraßen B51 und B68 sorgen für eine gute überregionale Erreichbarkeit.

Vom ca. 40 Kilometer entfernten Flughafen Münster-Osnabrück können Sie in Ihren Urlaub oder Ihre Geschäftsreise starten.

Die Stadt und ihre ca. 32.500 Einwohner profitieren von der wirtschaftsgeographisch günstigen Lage im städtischen Verdichtungsraum Osnabrück.

Lückenlose Einkaufsmöglichkeiten mit kurzen Wegen und kostenlosen Parkplätzen und umfassende Bildungsangebote von sämtlichen Schulformen tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

**VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 338.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Jetzt die richtige Immobilienfinanzierung finden - 0541/18 17 65 60

Sie brauchen eine gute und günstige Finanzierung?  
Der Effektivzins sollte möglichst niedrig sein, die Vertragsbedingungen sollten optimal zu Ihrer persönlichen Situation passen.

Manche Banken gewähren Ihnen nach der Auszahlung des Baukredits mehrere tilgungsfreie Jahre, andere erlauben Monatsraten in variabler Höhe oder ermöglichen vorzeitige Tilgungszahlungen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu berechnen.

Denken Sie daran: Wenn Sie eine Immobilie finanzieren wollen, sind Sie nicht auf das Angebot Ihrer Hausbank angewiesen.

Sie möchten den Markt besser kennenlernen und von vorhandenem Branchenwissen und unseren Topkonditionen bei über 350 Banken profitieren? Dann nehmen Sie gleich Kontakt auf!

VON POLL FINANCE / OSNABRÜCK - 0541/18 17 65 60

<https://www.vp-finance.de/ueber-uns.html>

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.

VP azonosító: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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