

Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

# Ez az ikerház a szeretetteljes felújításra vár!

VP azonosító: 25183075



VÉTELÁR: 199.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 100 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 386 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

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

VP azonosító: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Áttekintés

VP azonosító	25183075
Hasznos lakótér	ca. 100 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1965
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	199.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2005
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	24.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	291.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

VP azonosító: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Az ingatlan



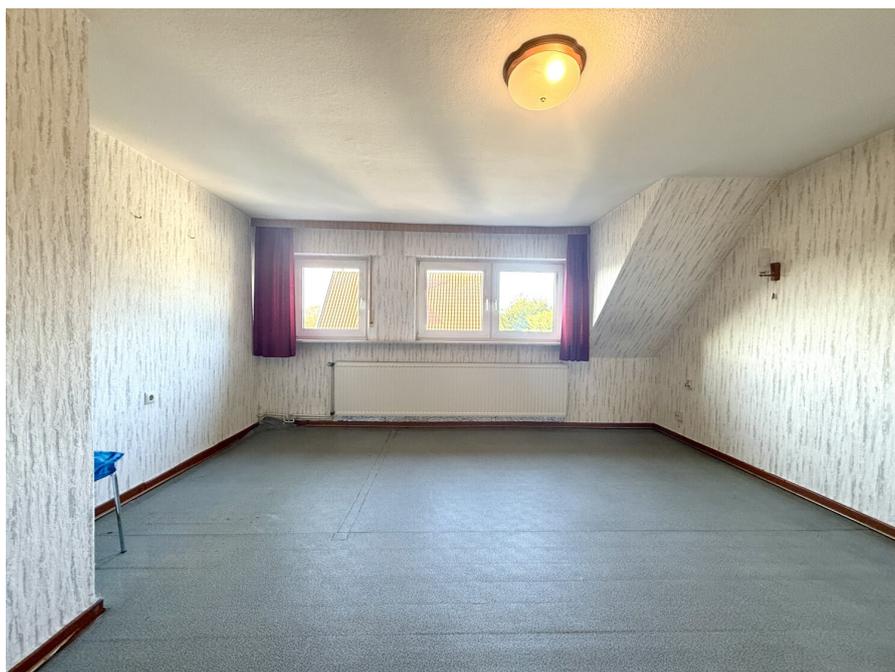
VP azonosító: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Az első benyomás

Ez az 1965-ben épült ikerház egy körülbelül 386 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és összesen körülbelül 100 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál, bár a pontos lakóterületet még mindig kiszámítják. Az ingatlan modernizálásra szorul, számos lehetőséget kínálva azoknak a vásárlóknak, akik új otthonukat saját preferenciáik szerint szeretnék személyre szabni. A bejáratnál egy praktikus elosztó fogadja Önt, amely közvetlen hozzáférést biztosít a folyosóhoz és az emelethez. A földszint jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet: a tágas konyha bőséges helyet kínál a kulináris élvezetek elkészítéséhez, és a tágas nappalihoz csatlakozik. A házban összesen hat szoba található, köztük négy hálószoba, amelyek mindkét szinten elosztva találhatók. Ezek a szobák ideálisak családok vagy párok számára, akik értékelik a rugalmas felhasználást – a klasszikus gyerekszobáktól vagy dolgozószobáktól a vendégszobákig. A házban egy tágas pince is található, amely nemcsak hasznos tárolóhelyet biztosít, hanem tökéletes alapot nyújt a modernizáláshoz is. A ház állapota lehetővé teszi, hogy az összes lakóteret és a műszaki részleteket személyes preferenciáid szerint alakítsd át. A padlóburkolatok, a falburkolatok és a fürdőszobai szerelvények nagy lehetőséget kínálnak a modernizálásra. A lakhatási kényelem tovább fokozható egy átgondolt helyiségkoncepcióval, amely valóban személyes menedékké varázsolja a házat. Az ingatlan hagyományos olajtűzelésű központi fűtési rendszerrel rendelkezik. A kert bőséges teret kínál a szabadidős tevékenységekhez és a kertészkedéshez. Legyen szó játszótérrel, virágágyásokról vagy egyedi tervezésű pihenőhelyről – itt megvalósíthatja saját elképzeléseit, és a jólét oázisává alakíthatja az ingatlan. Járműveit a meglévő garázsban vagy a ház előtti parkolóhelyeken parkolhatja. Szeretettel meghívjuk, hogy tekintse meg az ingatlan, és tapasztalja meg számos lehetőségét személyesen. Ragadja meg a lehetőséget, hogy aktívan értelmezze a két kulcsmondatot: "felújításra szorul" és "tervezze saját maga", és alakítsa át a házat leendő otthonává. Várjuk jelentkezését!

**VP azonosító: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen**

## Minden a helyszínrol

Osnabrück-Sutthausen besticht als ein besonders lebenswerter Wohnstandort, der durch sein stetiges Bevölkerungswachstum und eine ausgewogene Altersstruktur geprägt ist. Die ruhige, vorwiegend wohnliche Umgebung schaffen ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld. Die exzellente Infrastruktur mit hochwertigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen ermöglichen eine perfekte Balance zwischen urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Diese Kombination macht Osnabrück-Sutthausen zu einem Ort, an dem Familien langfristig wachsen und sich wohlfühlen können.

Der Stadtteil Sutthausen selbst präsentiert sich als besonders familienfreundlich mit einer sicheren und grünen Umgebung, die Raum für Geborgenheit und Gemeinschaft bietet. Die Nähe zum Bahnhof Osnabrück-Sutthausen sowie zu mehreren Autobahnanschlüssen garantiert eine hervorragende Erreichbarkeit. Hier finden Familien ein Umfeld, das durch Stabilität, Lebensqualität und eine herzliche Nachbarschaft besticht.

Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe: Kindertagesstätten wie die Evangelisch-lutherische Apostel Kindertagesstätte sind in nur etwa 4 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso die Grundschule Sutthausen, die in rund 9 Minuten bequem zu Fuß erreicht werden kann. Weiterführende Schulen wie die Berufsbildenden Schulen im Marienheim liegen nur etwa 11 bis 12 Minuten entfernt und sind ebenfalls gut angebunden. Die Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken optimal gewährleistet, beispielsweise sind die Schlossapotheke und verschiedene Fachärzte in einem Umkreis von 6 bis 10 Gehminuten erreichbar.

Für die aktive Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, teilweise nur 2 bis 8 Minuten zu Fuß entfernt, vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und gemeinsames Erleben im Freien. Ergänzt wird das Angebot durch grüne Oasen wie den Bauerngarten, der in etwa 11 Minuten zu Fuß erreichbar ist und zum Verweilen einlädt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in 2 bis 6 Gehminuten sowie den Bahnhof Osnabrück-Sutthausen in nur 5 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet.

VP azonosító: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 291.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 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.

VP azonosító: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## 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)