

Osnabrück – Wüste

## Kapitalanleger aufgepasst! Mehrfamilienhaus mit viel Potential in der Wüste zu verkaufen.

VP azonosító: 26183003



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

VP azonosító: 26183003 - 49080 Osnabrück – Wüste

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

**VP azonosító: 26183003 - 49080 Osnabrück – Wüste**

## Áttekintés

|                 |                        |                         |   |
|-----------------|------------------------|-------------------------|---|
| VP azonosító    | 26183003               | Vételár                 | 649.000 EUR   |
| Hasznos lakótér | ca. 290 m <sup>2</sup> | Jatalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 5,95% (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises 5,9500 |
| Teto formája    | Nyeregteto             | Az ingatlan állapota    | Karbantartott   |
| Szobák          | 14                     | Kivitelezési<br>módszer | Szilárd   |
| Hálószobák      | 7                      | Hasznos terület         | ca. 100 m <sup>2</sup>  |
| Fürdoszobák     | 5                      | Bérelheto terület       | ca. 290 m <sup>2</sup>  |
| Építés éve      | 1902                   |                         |   |

**VP azonosító: 26183003 - 49080 Osnabrück – Wüste**

## 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: 26183003 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Az ingatlan



VP azonosító: 26183003 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Az ingatlan



VP azonosító: 26183003 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Az ingatlan



VP azonosító: 26183003 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Az elso benyomás

### ACHTUNG KAPITALANLEGER

Dieses Mehrfamilienhaus in der Wüste von Osnabrück sucht einen neuen Besitzer oder eine neue Besitzerin. Es verfügt über fünf Wohneinheiten die sich über ca. 290 Quadratmeter Wohnfläche verteilen. Das Haus ist vollständig unterkellert. Alle Bäder verfügen über Tageslicht.

Die Wohnungen vom Erdgeschoss und 1.OG verfügen jeweils über vier Zimmer, ein Tageslicht Bad und eine Küche. Im 2.OG befinden sich 2 Wohneinheiten mit einmal 2 und einmal 3 Zimmern, Küche und Badezimmer. Die fünfte Wohneinheit bietet das Hinterhaus mit 2 Zimmern, Küche, Badezimmer und Balkon/Loggia. Das Haus ist sanierungsbedürftig und bietet daher die Möglichkeit, nach individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen renoviert zu werden.

Aktuell sind alle Wohnungen vermietet.

Nach einer zu empfehlenden Sanierung und Umstrukturierung sind Mieteinnahmen von 40 000 bis zu 45 000 Euro p.a. möglich. Je nachdem in welcher Wohnform vermietet wird.

Bei einem Erstgespräch informieren wir Sie gerne über weitere wichtige Punkte wie z.B. Besonderheiten der AfA, Fördermöglichkeiten , Wohnformen, uvm. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit großem Potenzial, die sich ideal für Käufer eignet, die auf der Suche nach einem vielseitigen und individuell gestaltbaren Wohnobjekt in bester Lage von Osnabrück sind.

**VP azonosító: 26183003 - 49080 Osnabrück – Wüste**

## 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: 26183003 - 49080 Osnabrück – Wüste

## 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.

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 Geldwäschegegesetz 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: 26183003 - 49080 Osnabrück – Wüste

## 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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