

Dissen - Aschen

# Perfekt für die Familie: Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Umgebung

VP azonosító: 26183020



VÉTELÁR: 320.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 112,81 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 355 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26183020 - 49201 Dissen - Aschen**

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

VP azonosító: 26183020 - 49201 Dissen - Aschen

## Áttekintés

VP azonosító	26183020
Hasznos lakótér	ca. 112,81 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	2017
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	320.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26183020 - 49201 Dissen - Aschen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Végso energiafogyasztás	62.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.03.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

VP azonosító: 26183020 - 49201 Dissen - Aschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26183020 - 49201 Dissen - Aschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26183020 - 49201 Dissen - Aschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26183020 - 49201 Dissen - Aschen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26183020 - 49201 Dissen - Aschen**

## **Az elso benyomás**

**Familienfreundliche Doppelhaushälfte aus jungem Baujahr mit eingezäuntem Garten und großer überdachter Terrasse.**

**Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt mit einem jungen Baujahr, einer soliden Bausubstanz und einem durchdachten Grundriss – ideal für eine vierköpfige Familie, die modernes Wohnen in angenehmer Umgebung sucht.**

**Auf ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 355 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus mit vier gut geschnittenen Zimmern viel Platz für das Familienleben, Homeoffice oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Die Raumaufteilung ist funktional und alltagstauglich gestaltet und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Licht und Komfort.**

**Herzstück des Hauses ist der helle Wohnbereich mit direktem Bezug zum Außenbereich. Besonders hervorzuheben sind der eingezäunte Garten sowie die große überdachte Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Hier genießen Sie Privatsphäre und zugleich viel Platz zum Spielen, Entspannen oder geselligen Beisammensein – ein echtes Plus für Familien mit Kindern oder Haustieren.**

**Auch im Inneren überzeugt die Immobilie mit einer praktischen und zeitgemäßen Ausstattung. Die moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Das Badezimmer bietet sowohl eine ebenerdige Dusche als auch eine Badewanne und erfüllt damit die Ansprüche an Komfort und Funktionalität im Familienalltag. Drei Schlafzimmer, das Gästewc und ein Abstellraum runden das Platzangebot ab.**

**Ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum mit praktischem Außenzugang sorgt für kurze Wege und zusätzlichen Stauraum. Für angenehme Wärme im gesamten Haus sorgt die Fußbodenheizung in Kombination mit einer effizienten Wärmepumpe, was den modernen Charakter der Immobilie unterstreicht und gleichzeitig niedrige Energiekosten begünstigt.**

**Für Ihr Fahrzeug oder weitere Abstellmöglichkeiten besteht zudem die Option zur Errichtung eines Carports – die entsprechende Genehmigung liegt bereits vor.**

**Das Haus ist bezugsfertig, befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine hervorragende Grundlage für alle, die ohne weiteren Bauaufwand direkt einziehen möchten.**

**Die Immobilie wird im Erbbaurecht angeboten.**

**Der Erbbauzins beträgt 809,40 € / Jahr und läuft noch bis 2100.**

**Gern informieren wir Sie zu den näheren Konditionen im Rahmen einer persönlichen Besichtigung oder Beratung.**

**Diese Doppelhaushälfte ist eine attraktive Gelegenheit für alle, die ein solides, modernes und familienfreundliches Zuhause mit schönem Außenbereich suchen.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu zeigen.**

**VP azonosító: 26183020 - 49201 Dissen - Aschen**

## Minden a helyszínrol

Dissen am Teutoburger Wald besticht als charmante Kleinstadt mit rund 9.500 Einwohnern durch ihre harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und der Nähe zur lebendigen Stadt. Die Gemeinde liegt in der Mitte von Osnabrück und Bielefeld und ist durch die Autobahn und den Zug sehr gut an die beiden Städte angebunden, die Zentren erreichen Sie jeweils in ca. 30 Minuten. Diese Lage eröffnet Familien eine ideale Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur, wodurch ein hochwertiger Lebensstil mit vielfältigen Möglichkeiten für Beruf und Freizeit gewährleistet wird. Die überschaubare Größe der Stadt schafft ein vertrauensvolles und familiäres Umfeld, das besonders für Familien eine attraktive Heimat darstellt.

Der Ortsteil Aschen, eingebettet am Rande des Teutoburger Waldes, bietet eine ruhige und naturnahe Wohnlage, die insbesondere Familien mit Kindern ein behagliches Zuhause verspricht. Die ländliche Atmosphäre wird von einer freundlichen Gemeinschaft geprägt, die Raum für Erholung und gemeinschaftliches Miteinander schafft. Hier finden Eltern und Kinder einen Rückzugsort, der Geborgenheit und Sicherheit vermittelt, ohne auf die Annehmlichkeiten moderner Infrastruktur verzichten zu müssen.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Bildungseinrichtungen dazu ein, den Nachwuchs bestmöglich zu fördern: Kindergärten wie der Willy-Schulte-Kindergarten sind in nur sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen wie die Hermann Freye Gesamtschule und Realschule Dissen in etwa 16 Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch das nahegelegene MVZ Dissen sowie mehrere Apotheken in einem Umkreis von etwa zehn Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet, was für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz bildet. Für aktive Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Spielplätze und des Teutoburger Wald, teils nur vier bis fünf Minuten zu Fuß entfernt, sowie das Aktivbad Dissen mit vielfältigen Sportmöglichkeiten in etwa 14 Minuten Fußweg, ideale Voraussetzungen für Bewegung und Erholung. Einkaufsmöglichkeiten wie der K+K Supermarkt, Edeka, Aldi sowie Getränke Tiede sind ebenfalls in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Am Sonnenhang“ in nur zwei Minuten Fußweg gesichert, zudem ist der Bahnhof Dissen-Bad Rothenfelde in etwa 9 Fahrrad-Minuten erreichbar und ermöglicht komfortable und zuverlässige Verbindungen in die Region.

Für Familien, die Wert auf eine naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Aschen in Dissen am Teutoburger Wald als ein besonders liebenswerter Lebensraum. Hier verbinden sich Geborgenheit, eine starke Gemeinschaft und eine

**hervorragende Infrastruktur zu einem Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern entspannt ihren Alltag gestalten können.**

**VP azonosító: 26183020 - 49201 Dissen - Aschen**

## **További információ / adatok**

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: 26183020 - 49201 Dissen - Aschen**

## **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)**