

Hellern

Attraktive Kapitalanlage in Osnabrück-Hellern

VP azonosító: 26183035



VÉTELÁR: 179.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 65 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 26183035 - 49078 Hellern

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

VP azonosító: 26183035 - 49078 Hellern

Áttekintés

VP azonosító	26183035	Vételár	179.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 65 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	1		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1984	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 26183035 - 49078 Hellern

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.03.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	93.50 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 26183035 - 49078 Hellern

Az ingatlan



VP azonosító: 26183035 - 49078 Hellern

Az ingatlan



VP azonosító: 26183035 - 49078 Hellern

Az ingatlan



VP azonosító: 26183035 - 49078 Hellern

Az ingatlan



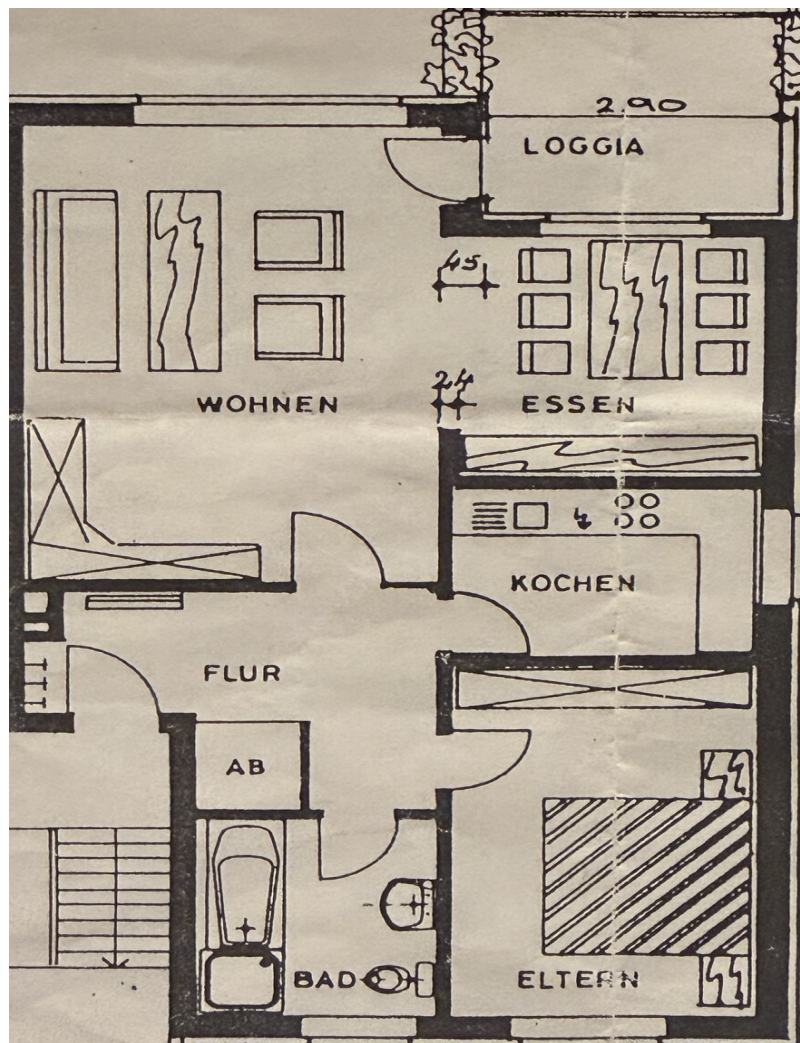
VP azonosító: 26183035 - 49078 Hellern

Az ingatlan



VP azonosító: 26183035 - 49078 Hellern

Alaprajzok



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

VP azonosító: 26183035 - 49078 Hellern

Az elso benyomás

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1984 in gefragter Wohnlage von Osnabrück-Hellern. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, eine separate Küche, einen Abstellraum, einen überdachten Balkon sowie einen eigenen Kellerraum. Eine Garage gehört ebenfalls zum Angebot.

Die Immobilie ist vermietet und bietet attraktive Rahmenbedingungen für Kapitalanleger. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 543,22 € monatlich. Nach der bereits möglichen Indexanpassung erhöht sich die Miete auf 560,00 € monatlich. Zusätzlich erzielt der Garagenstellplatz Mieteinnahmen von 50,00 € monatlich.

Mieteinnahmen:

Aktuelle Kaltmiete Wohnung: 543,22 € mtl.

Nach Indexanpassung: 560,00 € mtl.

Garagenmiete: 50,00 € mtl.

Potenzielle Gesamtmiete: 610,00 € mtl. bzw. 7.320,00 € p.a.

Das monatliche Hausgeld beträgt 350 €, wovon lediglich ca. 50 € nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage in einem beliebten Wohngebiet mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung sorgt für eine nachhaltige Vermietbarkeit und macht die Wohnung zu einer interessanten Investition mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Um die Privatsphäre der Mieterin zu schützen, wurden virtuell möblierte Bilder veröffentlicht.

Originalbilder erhalten Sie auf Anfrage bei konkretem Interesse.

VP azonosító: 26183035 - 49078 Hellern

Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Osnabrücker Stadtteil Hellern. Das direkte Umfeld ist geprägt von verkehrsberuhigten Wohnstraßen, Spielstraßen und einem angenehmen nachbarschaftlichen Wohncharakter. Durch die Sackgassenlage besteht nur geringer Anliegerverkehr, was für ein besonders ruhiges Wohnumfeld sorgt.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere fußläufig erreichbare Bushaltestellen gewährleistet. Von hier bestehen regelmäßige Verbindungen in die Osnabrücker Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in die umliegenden Stadtteile.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen ergänzen die attraktive Infrastruktur des Stadtteils.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt macht diesen Standort besonders interessant für Kapitalanleger. Die nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum in Hellern bietet gute Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietbarkeit.

VP azonosító: 26183035 - 49078 Hellern

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: 26183035 - 49078 Hellern

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com