

Osnabrück - Haste

# Zweifamilienhaus mit großem Grundstück und Doppelgarage - Ihr Sanierungsprojekt!

VP azonosító: 26183031



VÉTELÁR: 365.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 183 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 896 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26183031 - 49090 Osnabrück - Haste**

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

VP azonosító: 26183031 - 49090 Osnabrück - Haste

## Áttekintés

VP azonosító	26183031	Vételár	365.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 183 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / felújítás	1993
Hálósobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	4	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély
Építés éve	1927		
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs		

VP azonosító: 26183031 - 49090 Osnabrück - Haste

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	278.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.05.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1927

VP azonosító: 26183031 - 49090 Osnabrück - Haste

## Az ingatlan



VP azonosító: 26183031 - 49090 Osnabrück - Haste

## Az ingatlan



VP azonosító: 26183031 - 49090 Osnabrück - Haste

## Az ingatlan



VP azonosító: 26183031 - 49090 Osnabrück - Haste

## Az ingatlan



VP azonosító: 26183031 - 49090 Osnabrück - Haste

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26183031 - 49090 Osnabrück - Haste**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26183031 - 49090 Osnabrück - Haste**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26183031 - 49090 Osnabrück - Haste**

## Az elso benyomás

**Willkommen zu einer Immobilie mit vielfältigen Möglichkeiten: Ob als Mehrgenerationenhaus oder als großzügiges Einfamilienhaus in einem gepflegtem, gewachsenen Umfeld.**

**Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, davon 5 mögliche Schlafzimmer und bietet mit 4 Badezimmern ausreichend Komfort für Familien oder gemeinschaftliches Wohnen. Eine umfangreiche Sanierung ist notwendig, sodass sich vor allem Handwerker und kreative Köpfe durch die vorhandene Substanz zur Umgestaltung inspiriert fühlen dürften.**

**Die Immobilie ist vollunterkellert, wodurch großzügiger Nutz- und Stauraum zur Verfügung steht.**

**Die Beheizung erfolgt über zwei moderne Etagenheizung mit Gas-Thermen aus dem Jahr 2022, was Investitionen in eine zeitgemäße Wärmeversorgung bereits vorwegnimmt. Dennoch ist eine energetische Sanierung notwendig, um das Potenzial der Immobilie in vollem Umfang zu entfalten.**

**Für entspannte Stunden im Freien stehen sowohl eine Terrasse im großen Garten als auch ein Balkon zur Verfügung. Auch die Veranda im Erdgeschoss überzeugt mit großzügiger Fläche welche einen Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich schafft und vielfältige Nutzung erlaubt.**

**Zu Ihrem neuen Zuhause gehört eine geräumige Doppelgarage mit zwei getrennten Toren zuzüglich einem abschließbaren, voll umschlossenem Carport. Das Nebengebäude bietet zusätzlich Platz für Ihre Werkstatt oder Lagerraum. Die großzügige Hoffläche vor der Garage bietet weitere Stellmöglichkeiten und einen befestigten Zugang zum Haus.**

**Ein wesentlicher Mehrwert besteht im rückwärtigen Grundstücksbereich, der nach aktuellem Stand zusätzliches Bebauungspotenzial bietet. Eine konkrete Bebauung steht selbstverständlich unter dem Vorbehalt der weiteren bauplanungsrechtlichen Prüfung sowie einer entsprechenden Genehmigung durch die zuständigen Behörden. In direkter Nachbarschaft ist dieses Potential bereits erfolgreich umgesetzt worden.**

**Die Struktur des Hauses ist solide. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein traditionsreiches Haus in diesem Rahmen komplett nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und hier ein Zuhause für sich und Ihre Familie zu schaffen.**

**Melden Sie sich, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

**VP azonosító: 26183031 - 49090 Osnabrück - Haste**

## **Minden a helyszínrol**

Der Stadtteil Haste zählt zu den besonders familienfreundlichen Wohnlagen im Norden Osnabrück und überzeugt durch seine gepflegte, gewachsene Wohnsiedlung mit angenehmer Nachbarschaft und viel Grün. Hier treffen langjährige Bewohner und junge Familien aufeinander und schaffen ein gesundes, harmonisch lebendiges Umfeld. Die ruhige Atmosphäre, kombiniert mit kurzen Wegen und einer guten Infrastruktur, macht Haste zu einem idealen Zuhause für Familien.

Familien profitieren von mehreren Kinderbetreuungs- und durchgängigen Bildungsangeboten von Grundschule, Oberschule bis zum Gymnasium in unmittelbarer Umgebung: Kindertagesstätten sowie die Grundschule Haste befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Auch die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten machen Haste besonders attraktiv. Das nahegelegene Nettebad mit Freizeitbad, Sauna und Sportangeboten sowie die dort direkt angrenzende Freizeitinfrastruktur bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten für die ganze Familie und sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus lädt das beliebte Nettetal mit weitläufigen Grünflächen, Spielmöglichkeiten sowie schönen Rad- und Spazierwegen zu gemeinsamer Freizeitgestaltung und Erholung im Grünen ein. Der Haster Berg ergänzt das naturnahe Umfeld und bietet zusätzliche Möglichkeiten für Bewegung und entspannte Auszeiten im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten für den ausgeweiteten täglichen Bedarf, Sportvereine, Ärzte und eine Apotheke sind in nur 10 Minuten erreichbar.

Auch die weitere Anbindung ist sehr gut: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich in direkter Umgebung. Mit dem Bus oder dem Fahrrad erreichen Sie das Osnabrücker Zentrum in gut 20 Minuten. Mit dem Fahrrad sogar über eine verkehrssarme Nebenstrecke.

Über die Anschlussstellen der Autobahnen A1, A30 und der B68 ist Haste sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahnauffahrten Osnabrück-Nord sowie Osnabrück-Hafen ermöglichen eine zügige Verbindung.

Die Kombination aus ruhiger, gepflegter Wohnlage, familienfreundlicher Infrastruktur, naturnaher Umgebung und vielfältigen Freizeitangeboten macht Haste zu einem Wohnstandort mit langfristiger Perspektive. Hier finden Familien ideale Bedingungen, um anzukommen, sich wohlfühlen und gemeinsam in einem gewachsenen Umfeld zuhause zu

sein.

**VP azonosító: 26183031 - 49090 Osnabrück - Haste**

## **További információ / adatok**

Bitte beachten Sie, dass einige der dargestellten Bilder virtuell möbliert und modernisiert wurden. Diese Visualisierungen dienen ausschließlich dazu, Ihnen einen Eindruck der möglichen Raumgestaltung und des zukünftigen Wohnambientes zu vermitteln. Die Originalaufnahmen der Immobilie finden Sie im ausführlichen Exposé.

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: 26183031 - 49090 Osnabrück - Haste**

## **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)**