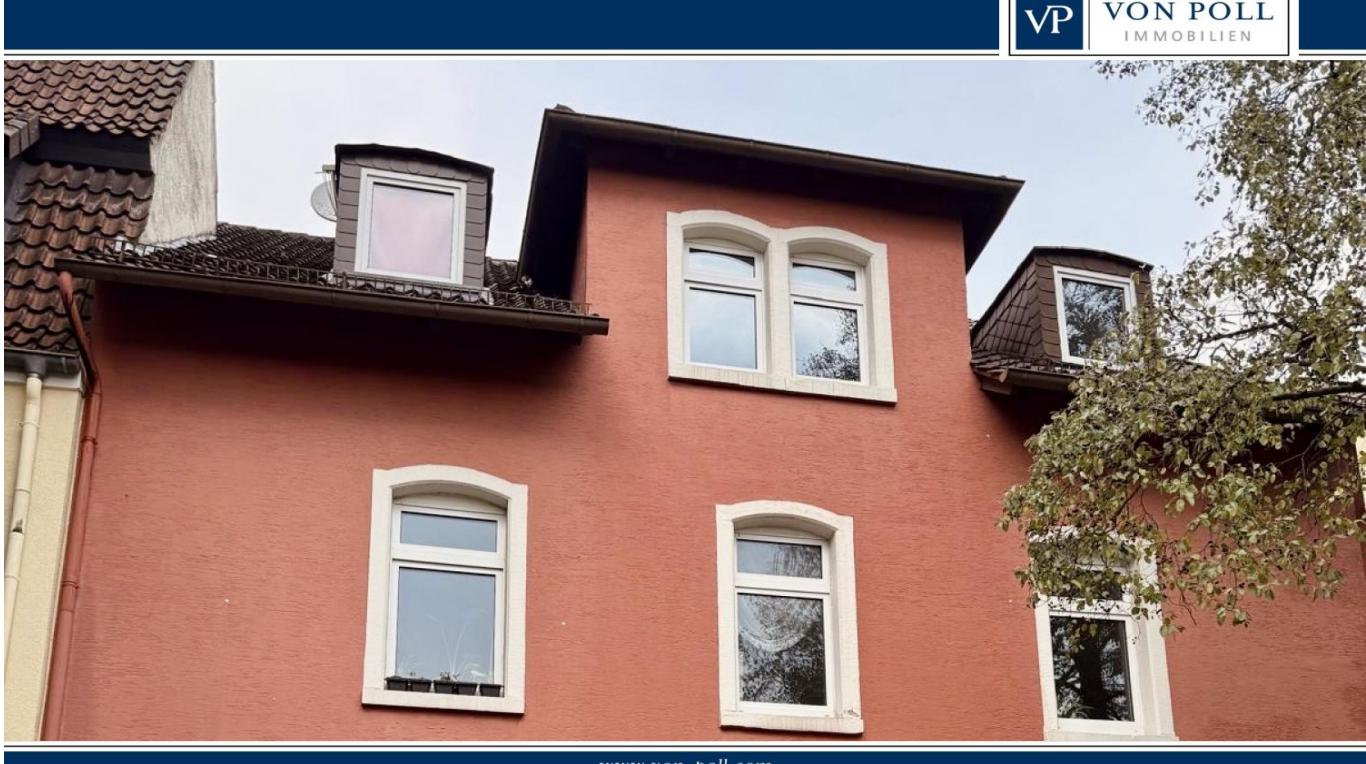


Osnabrück

## Attenzione investitori! Casa plurifamiliare con grande potenziale in vendita nel deserto.

**Codice oggetto: 25055066**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 290 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 315 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25055066 - 49080 Osnabrück

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25055066 - 49080 Osnabrück

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25055066
Superficie netta	ca. 290 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	14
Camere da letto	7
Bagni	5
Anno di costruzione	1902

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>

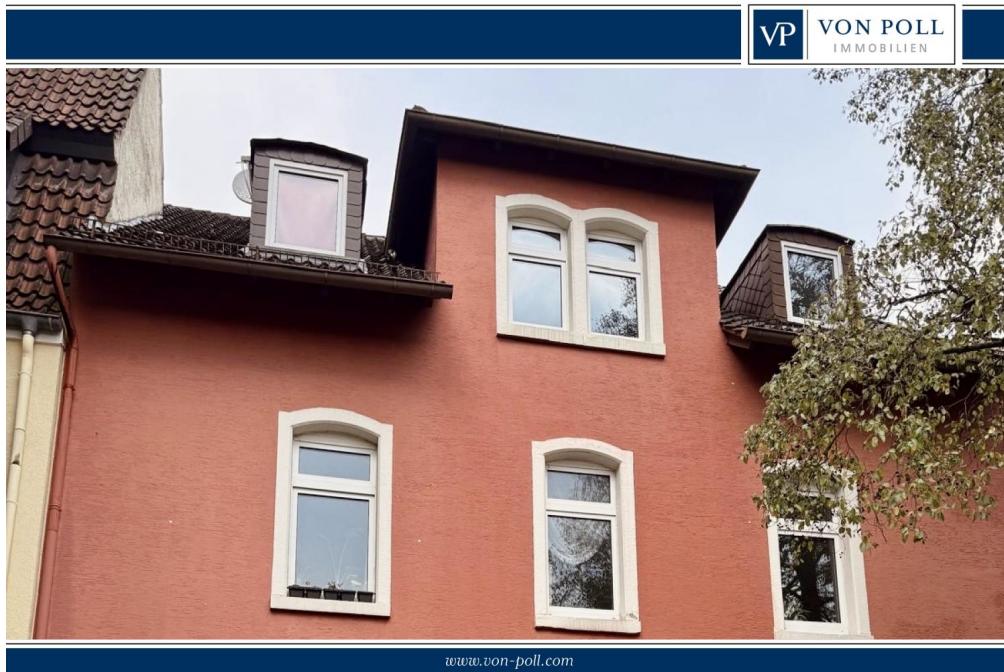
Codice oggetto: 25055066 - 49080 Osnabrück

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	283.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.11.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 25055066 - 49080 Osnabrück

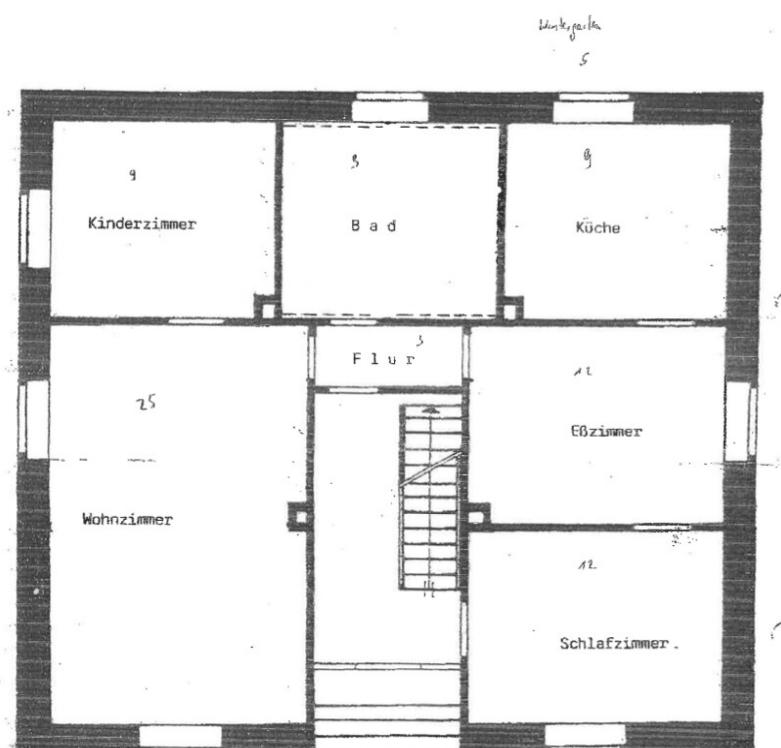
## La proprietà

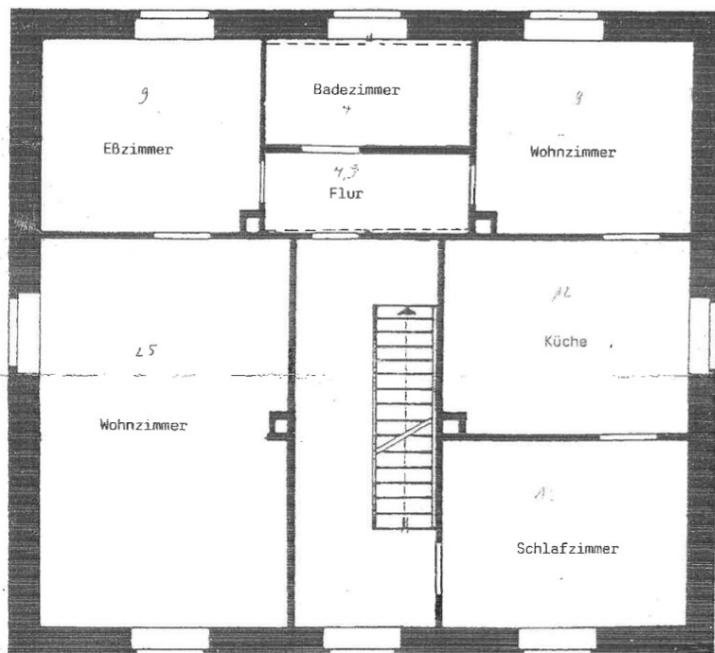


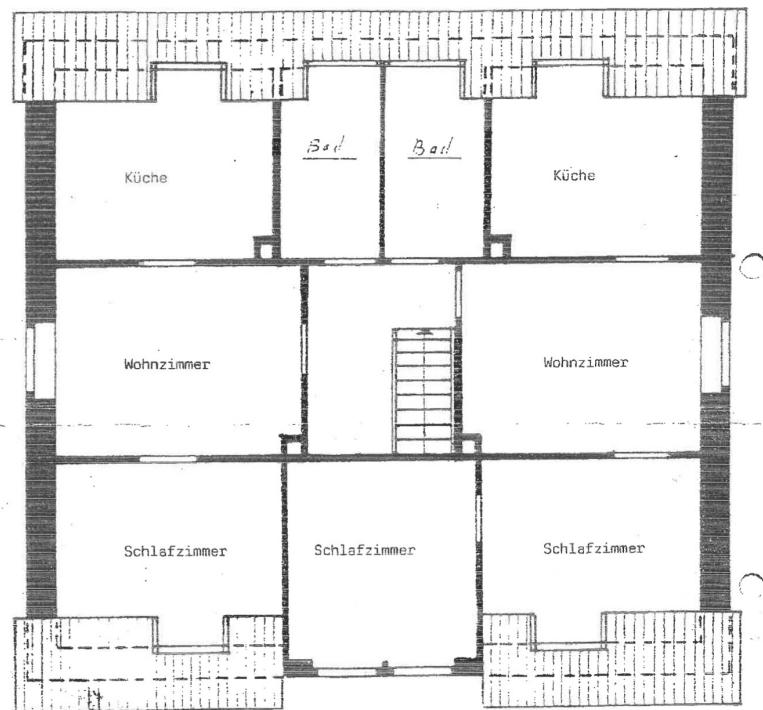
*www.von-poll.com*

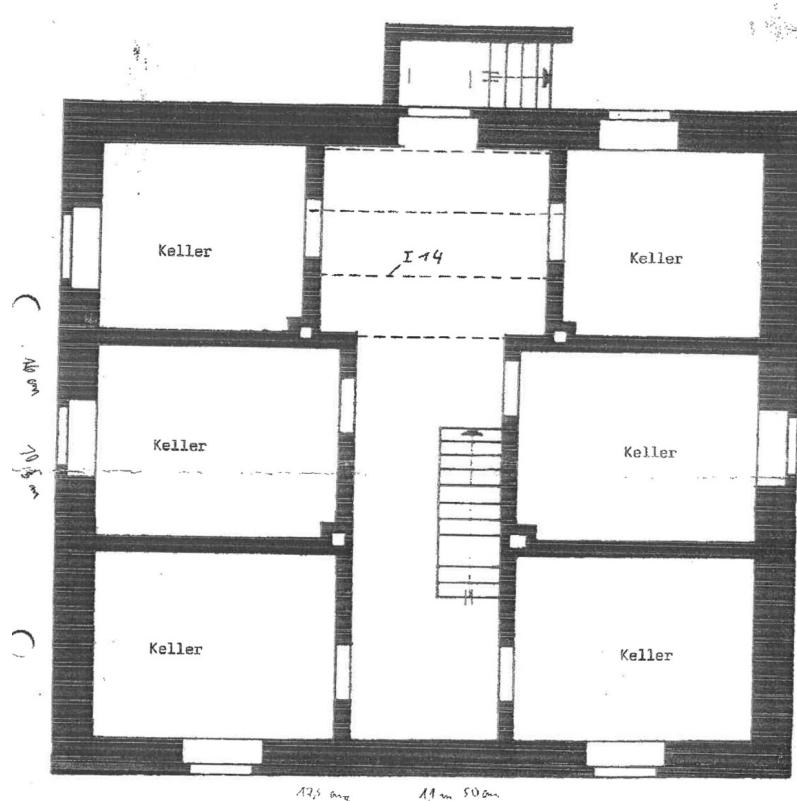
Codice oggetto: 25055066 - 49080 Osnabrück

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25055066 - 49080 Osnabrück

## Una prima impressione

ATTENZIONE INVESTITORI: Questa casa plurifamiliare nella zona di Osnabrück è alla ricerca di un nuovo proprietario. È composta da cinque appartamenti distribuiti su circa 290 metri quadrati di superficie abitabile. La casa dispone di un seminterrato completo. Tutti i bagni sono illuminati da luce naturale. Gli appartamenti al piano terra e al primo piano dispongono ciascuno di quattro locali, un bagno con luce naturale e una cucina. Il secondo piano ospita due appartamenti, uno con due locali e l'altro con tre locali, una cucina e un bagno. Il quinto appartamento si trova nell'edificio posteriore e offre due locali, una cucina, un bagno e un balcone/loggia. La casa necessita di ristrutturazione e offre quindi la possibilità di essere ristrutturata in base alle preferenze e alle esigenze individuali. Attualmente, tutti gli appartamenti sono affittati. Dopo una ristrutturazione e una ristrutturazione consigliate, è possibile ottenere un reddito da locazione compreso tra 40.000 e 45.000 euro all'anno, a seconda del contratto di locazione. Durante un primo colloquio, saremo lieti di informarvi su altri aspetti importanti, come ammortamenti, opportunità di finanziamento, diverse tipologie di appartamenti e molto altro ancora. Nel complesso, si tratta di una proprietà con un grande potenziale, ideale per gli acquirenti che cercano una proprietà residenziale versatile e personalizzabile in una posizione privilegiata a Osnabrück.

Codice oggetto: 25055066 - 49080 Osnabrück

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25055066 - 49080 Osnabrück

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25055066 - 49080 Osnabrück

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34, 48143 Münster  
Tel.: +49 251 - 39 77 65 0  
E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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