

Georgsmarienhütte – Harderberg

## Casa ben tenuta con molte possibilità di design

*Codice oggetto: 25183035*



**PREZZO D'ACQUISTO: 270.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 325 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.666 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

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

Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25183035
Superficie netta	ca. 325 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1908
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	270.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	338.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.03.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1908

Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La proprietà



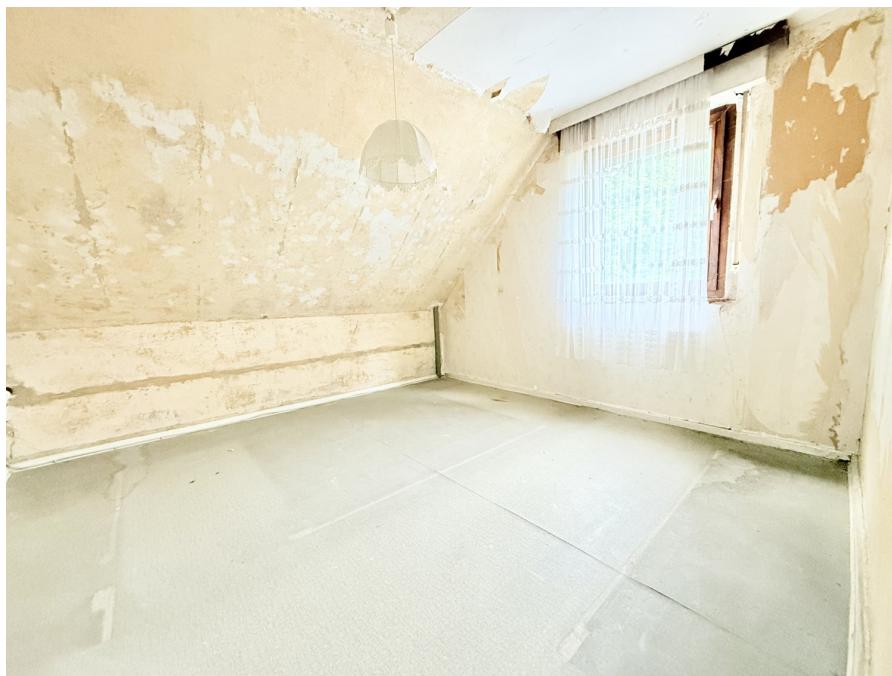
Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Una prima impressione

Una casa con storia e un futuro per menti creative. Ai margini di una zona industriale a Georgsmarienhütte, incorniciato da alberi secolari, questo edificio residenziale tradizionale attende nuove idee e visionari audaci. Costruito nel 1908 e ampiamente ristrutturato e ampliato negli anni '60, offre ora un'opportunità unica per dare nuova vita a un pezzo di storia. La proprietà è ideale per ristrutturatori creativi, artigiani, investitori o famiglie che desiderano creare una casa multigenerazionale. Concetto spaziale con possibilità. L'edificio dispone di diversi ingressi, consentendo la suddivisione in un massimo di quattro unità abitative. Gli allacciamenti per cucine e bagni sono già presenti: un'eccellente base per un utilizzo flessibile. Che si tratti di una grande casa unifamiliare, di una combinazione di vita e lavoro o di un'affitto di singole unità, la proprietà può essere adattata alle vostre esigenze individuali. Condizioni e potenziale di ristrutturazione. La casa necessita di ristrutturazione. La struttura di base è solida, ma richiede un ammodernamento completo per quanto riguarda riscaldamento, finestre, impianti elettrici e finiture interne. Per acquirenti esperti o investitori con una visione chiara, questa casa è la tela perfetta per nuove idee. Esterni e annessi: la proprietà comprende due pratici annessi: un ampio garage con spazio per un massimo di tre veicoli e un'officina esterna, ideale per lavori artigianali, hobby o deposito. La casa dispone di un seminterrato, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. Il giardino recintato è diviso in due sezioni: una perfetta per coltivare ortaggi o per piccoli progetti di giardinaggio, e l'altra, situata sul lato soleggiato e tranquillo, colpisce per le sue dimensioni. La terrazza coperta invita al relax, dopo il lavoro o con gli amici. Conclusione: una casa per persone con idee: questa casa non è una proprietà preconfezionata. Richiede qualcuno che la reinventi e la riempia di vita. Che si tratti di un progetto abitativo creativo, di un immobile da investimento o di un rifugio per tutta la famiglia, le possibilità sono infinite. Ora tocca a te: dai un nuovo futuro a questa casa speciale sul suo terreno di 1.666 m<sup>2</sup>.

**Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg**

## Tutto sulla posizione

Naturnah & praktisch zugleich

Die Immobilie liegt ruhig in einer Sackgasse, direkt angrenzend an ein Gewerbegebiet. Hier profitieren Sie von guter Erreichbarkeit und dennoch abgeschirmter Lage – ideal für Menschen, die zentral wohnen und dennoch Privatsphäre genießen möchten.

Von Georgsmarienhütte aus sind Nah- und Fernziele schnell und problemlos zu erreichen.

Nach Osnabrück gelangen Sie im Minutentakt mit dem Bus oder stündlich mit der NordWestBahn. Als Knotenpunkt für den Linienbusverkehr des südlichen Landkreises Osnabrück ist Georgsmarienhütte außerdem auch mit den umliegenden Gemeinden vernetzt.

Der Schnittpunkt der Autobahnen A30, A33 und A1 sowie die Bundesstraßen B51 und B68 sorgen für eine gute überregionale Erreichbarkeit.

Vom ca. 40 Kilometer entfernten Flughafen Münster-Osnabrück können Sie in Ihren Urlaub oder Ihre Geschäftsreise starten.

Die Stadt und ihre ca. 32.500 Einwohner profitieren von der wirtschaftsgeographisch günstigen Lage im städtischen Verdichtungsraum Osnabrück.

Lückenlose Einkaufsmöglichkeiten mit kurzen Wegen und kostenlosen Parkplätzen und umfassende Bildungsangebote von sämtlichen Schulformen tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 338.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Jetzt die richtige Immobilienfinanzierung finden - 0541/18 17 65 60

Sie brauchen eine gute und günstige Finanzierung?

Der Effektivzins sollte möglichst niedrig sein, die Vertragsbedingungen sollten optimal zu Ihrer persönlichen Situation passen.

Manche Banken gewähren Ihnen nach der Auszahlung des Baukredits mehrere Tilgungsfreie Jahre, andere erlauben Monatsraten in variabler Höhe oder ermöglichen vorzeitige Tilgungszahlungen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu berechnen.

Denken Sie daran: Wenn Sie eine Immobilie finanzieren wollen, sind Sie nicht auf das Angebot Ihrer Hausbank angewiesen.

Sie möchten den Markt besser kennenlernen und von vorhandenem Branchenwissen und unseren Topkonditionen bei über 350 Banken profitieren? Dann nehmen Sie gleich Kontakt auf!

VON POLL FINANCE / OSNABRÜCK - 0541/18 17 65 60

<https://www.vp-finance.de/ueber-uns.html>

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25183035 - 49124 Georgsmarienhütte – Harderberg

## Partner di contatto

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

Nina Munsberg

---

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück

Tel.: +49 541 - 18 17 656 0

E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

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

---

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