

Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Questa casa bifamiliare attende la tua amorevole modernizzazione!

**Codice oggetto: 25183075**



**PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 386 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

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

Codice oggetto: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25183075	Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Superficie netta	ca. 100 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2005
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1965	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	291.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	24.11.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## La proprietà



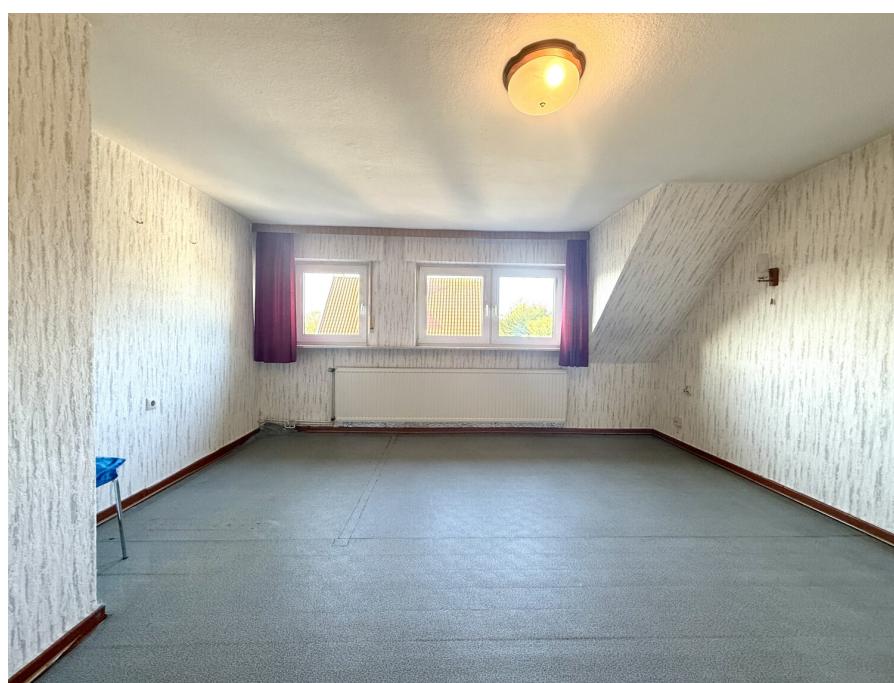
Codice oggetto: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare, costruita nel 1965, sorge su un terreno di circa 386 m<sup>2</sup> e offre una superficie abitabile totale di circa 100 m<sup>2</sup>, la cui superficie esatta è attualmente in fase di calcolo. L'immobile necessita di lavori di ammodernamento, offrendo numerose possibilità agli acquirenti che desiderano personalizzare la loro nuova casa secondo i propri gusti. L'ingresso accoglie con un pratico vestibolo, che fornisce accesso diretto al corridoio e al piano superiore. Il piano terra vanta una distribuzione ben progettata: una spaziosa cucina offre ampio spazio per preparare delizie culinarie ed è adiacente all'ampio soggiorno. La casa comprende un totale di sei stanze, di cui quattro camere da letto, distribuite su entrambi i piani. Questi ambienti sono ideali per famiglie o coppie che apprezzano la flessibilità d'uso: dalle classiche camerette per bambini o uffici domestici alle camere per gli ospiti. La casa dispone anche di un ampio seminterrato, che offre non solo un utile spazio di stoccaggio, ma anche la base perfetta per la modernizzazione. Le condizioni della casa consentono di riprogettare tutti gli spazi abitativi e i dettagli tecnici in base alle proprie preferenze personali. Pavimenti, rivestimenti murali e sanitari offrono un grande potenziale di modernizzazione. Il comfort abitativo può essere ulteriormente migliorato con un concept abitativo ben studiato, trasformando la casa in un vero e proprio rifugio personale. L'immobile è riscaldato da un tradizionale impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio. Il giardino offre ampio spazio per attività ricreative e giardinaggio. Che si tratti di un'area giochi, di aiuole o di un'area relax personalizzata, qui potrete realizzare i vostri desideri e trasformare la proprietà in un'oasi di benessere. I vostri veicoli possono essere parcheggiati nel garage esistente o nei parcheggi antistanti la casa. Vi invitiamo cordialmente a visitare l'immobile e a sperimentare in prima persona le sue numerose possibilità. Cogliete l'occasione per interpretare attivamente le due parole chiave "da ristrutturare" e "progettare da soli" e trasformare la casa nella vostra futura dimora. Non vediamo l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Tutto sulla posizione

Osnabrück-Sutthausen besticht als ein besonders lebenswerter Wohnstandort, der durch sein stetiges Bevölkerungswachstum und eine ausgewogene Altersstruktur geprägt ist. Die ruhige, vorwiegend wohnliche Umgebung schaffen ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld. Die exzellente Infrastruktur mit hochwertigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen ermöglichen eine perfekte Balance zwischen urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Diese Kombination macht Osnabrück-Sutthausen zu einem Ort, an dem Familien langfristig wachsen und sich wohlfühlen können.

Der Stadtteil Sutthausen selbst präsentiert sich als besonders familienfreundlich mit einer sicheren und grünen Umgebung, die Raum für Geborgenheit und Gemeinschaft bietet. Die Nähe zum Bahnhof Osnabrück-Sutthausen sowie zu mehreren Autobahnanschlüssen garantiert eine hervorragende Erreichbarkeit. Hier finden Familien ein Umfeld, das durch Stabilität, Lebensqualität und eine herzliche Nachbarschaft besticht.

Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe: Kindertagesstätten wie die Evangelisch-lutherische Apostel Kindertagesstätte sind in nur etwa 4 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso die Grundschule Sutthausen, die in rund 9 Minuten bequem zu Fuß erreicht werden kann. Weiterführende Schulen wie die Berufsbildenden Schulen im Marienheim liegen nur etwa 11 bis 12 Minuten entfernt und sind ebenfalls gut angebunden. Die Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken optimal gewährleistet, beispielsweise sind die Schlossapotheke und verschiedene Fachärzte in einem Umkreis von 6 bis 10 Gehminuten erreichbar.

Für die aktive Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, teilweise nur 2 bis 8 Minuten zu Fuß entfernt, vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und gemeinsames Erleben im Freien. Ergänzt wird das Angebot durch grüne Oasen wie den Bauerngarten, der in etwa 11 Minuten zu Fuß erreichbar ist und zum Verweilen einlädt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in 2 bis 6 Gehminuten sowie den Bahnhof Osnabrück-Sutthausen in nur 5 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet.

Codice oggetto: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 291.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25183075 - 49082 Osnabrück / Sutthausen – Sutthausen

## 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)