

Osnabrück – Eversburg

## Benvenuti a Rubbenbruchsee: una spaziosa casa bifamiliare in posizione privilegiata

Codice oggetto: 25183066



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 202 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.064 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

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

Codice oggetto: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25183066
Superficie netta	ca. 202 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1958
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	08.06.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	264.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958



Codice oggetto: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## La proprietà





**Codice oggetto: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg**

## Una prima impressione

In una delle posizioni più ambite di Osnabrück, direttamente sull'idilliaco lago Rubbenbruchsee, vi aspetta una spaziosa proprietà con un grande potenziale. L'ampio terreno ospita una casa costruita nel 1956, che vanta una struttura solida, una distribuzione ben progettata e una soffitta già rifinita. L'edificio è suddiviso in due unità separate, il che lo rende ideale come casa bifamiliare, soluzione abitativa multigenerazionale o per scopi di locazione. Chi desidera preservare il fascino della casa può creare una casa contemporanea attraverso la modernizzazione, sfruttando e valorizzando le qualità esistenti. Un garage e annessi completano l'offerta. Allo stesso tempo, le dimensioni della proprietà consentono la possibilità di sostituire l'edificio esistente con una nuova struttura o di ampliarlo con un ampliamento. Questo apre una varietà di opzioni di progettazione: da una spaziosa casa unifamiliare a un'esclusiva residenza bifamiliare, da una combinazione di abitazione e affitto, fino alla creazione di una moderna casa bifamiliare. Inoltre, c'è la possibilità di acquistare e sviluppare il terreno posteriore, di 983 m<sup>2</sup>. Questo offre un ulteriore interessante potenziale di sviluppo, sia per ampliare lo spazio abitativo, sia per un progetto edilizio separato, sia per l'ampliamento del sito esistente. Approfittate di questa opportunità e constatate di persona il potenziale di questa proprietà: vi invitiamo cordialmente a visitarla!

Codice oggetto: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Tutto sulla posizione

Die Lage dieses Grundstücks vereint das Beste aus zwei Welten: die unmittelbare Nähe zur Natur am beliebten Rubbenbruchsee und zugleich eine hervorragende städtische Infrastruktur.

Die Osnabrücker Innenstadt ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar, und auch die sehr gute Busanbindung sorgt für eine bequeme Mobilität ohne eigenen Pkw. Über die nahegelegenen Autobahnen A30 und A33 besteht zudem eine schnelle Verbindung in alle Richtungen – ideal für Berufspendler.

In direkter Umgebung befinden sich Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus ist auch das Klinikum Osnabrück schnell erreichbar. Zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen runden das Angebot ab und machen die Lage besonders attraktiv für Familien wie auch für Paare oder Alleinstehende.

So entsteht eine seltene Kombination aus ruhiger Wohnlage im Grünen und bester urbaner Anbindung – ein Standort, der in Osnabrück nur selten zu finden ist.

Codice oggetto: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.6.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 264.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Finden Sie jetzt die richtige Immobilienfinanzierung: 0541 - 18 17 65 60

Codice oggetto: 25183066 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## 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](mailto:osnabrueck@von-poll.com)

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

---

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