

Bad Essen – Wimmer

# Kapitalanlage mit Perspektive: Mehrfamilienhaus in gefragter Lage am Kanal

*Codice oggetto: 26183005*



PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 686 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

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

Codice oggetto: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26183005
Superficie netta	ca. 165 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1991

Prezzo d'acquisto	319.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 165 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	103.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.02.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991



Codice oggetto: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## La proprietà





Codice oggetto: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## La proprietà





Codice oggetto: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## La proprietà



Codice oggetto: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## La proprietà





Codice oggetto: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## La proprietà





Codice oggetto: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## La proprietà





**Codice oggetto: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer**

## Una prima impressione

Die Immobilie besteht aus drei vollständig vermieteten Wohneinheiten und bietet damit eine sofortige, stabile Einnahmebasis für Kapitalanleger.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> und umfasst 3 Zimmer, eine Einbauküche, ein Badezimmer, einen Kaminofen sowie eine Gasetagenheizung. Die Einheit ist seit 2023 vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 637,50 €.

Wohneinheit Obergeschoss rechts:

Diese Wohneinheit bietet eine Wohnfläche von ca. 46 m<sup>2</sup> mit 2 Zimmern, Einbauküche, Badezimmer und Gasetagenheizung. Die Wohnung ist seit 2016 vermietet und erwirtschaftet eine monatliche Kaltmiete von 350,00 €.

Wohneinheit Obergeschoss links

Die kompakte Wohneinheit im Obergeschoss links verfügt über ca. 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 1 Zimmer sowie Einbauküche, Badezimmer und Gasetagenheizung. Auch diese Einheit ist seit 2015 vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 250,00 €.

Ein besonderes Highlight ist der Garten, der in Richtung Kanal ausgelegt ist und zum Verweilen in der Natur einlädt. Eine überdachte Terrasse, sowie ein Pavillon ergänzen den Außenbereich und schaffen zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Grünen. Ein Carport, zwei große Garagen, ein zusätzlicher Garagen- bzw. Abstellraum sowie ein großzügiger Fahrradabstellschuppen bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Codice oggetto: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich am Rande einer ruhigen, ländlich geprägten Siedlung im Ortsteil Wimmer von Bad Essen, direkt am Mittellandkanal. Wimmer gehört zur Gemeinde Bad Essen im Landkreis Osnabrück und ist ein kleiner, gewachsener Ort mit rund 1.100 Einwohnern, der sich durch seine naturnahe Lage und dörflichen Charakter auszeichnet.

Die Lage am Wasser verleiht dem Objekt einen besonderen Charme und schafft eine naturnahe, friedliche Atmosphäre, umgeben von Feldern und Grünflächen.

Trotz der ruhigen Lage ist das Haus an die umliegenden Orte angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Arztpraxen, Banken sowie Schulen und Kindergärten erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto in den Nachbarorten. Der Hauptort Bad Essen bietet darüber hinaus eine umfassende Infrastruktur, darunter Restaurants, Cafés, kulturelle Angebote und Freizeitmöglichkeiten.

Die unmittelbare Umgebung lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein. Sehenswürdigkeiten in Bad Essen, historische Fachwerkbereiche, der Kurpark sowie Wander- und Radwege am Wiehengebirge bieten zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Für die Anbindung an den Verkehr sorgen örtliche Buslinien, die Wimmer mit Bad Essen, Osnabrück und den umliegenden Gemeinden verbinden. Bahnhöfe in der näheren Umgebung sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine unkomplizierte Anbindung an den überregionalen Verkehr ermöglicht.



**Codice oggetto: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.2.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 103.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 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.



Codice oggetto: 26183005 - 49152 Bad Essen – Wimmer

## 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)