

**Belm**

# Charakterstarke Immobilie für Handwerk, Atelier oder Büro

**Codice oggetto: 26183011**



**PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 292,55 m<sup>2</sup> • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 589 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26183011 - 49191 Belm**

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

**Codice oggetto: 26183011 - 49191 Belm**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26183011	Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Superficie netta	ca. 292,55 m <sup>2</sup>	Ufficio/studio	Spazio ufficio
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	15	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	5	Superficie affittabile	ca. 292 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Anno di costruzione	1869		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 26183011 - 49191 Belm

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	273.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.10.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1869

Codice oggetto: 26183011 - 49191 Belm

## La proprietà



Codice oggetto: 26183011 - 49191 Belm

## La proprietà



Codice oggetto: 26183011 - 49191 Belm

## La proprietà



Codice oggetto: 26183011 - 49191 Belm

## La proprietà



Codice oggetto: 26183011 - 49191 Belm

## La proprietà



Codice oggetto: 26183011 - 49191 Belm

## La proprietà



Codice oggetto: 26183011 - 49191 Belm

## La proprietà



Codice oggetto: 26183011 - 49191 Belm

## La proprietà



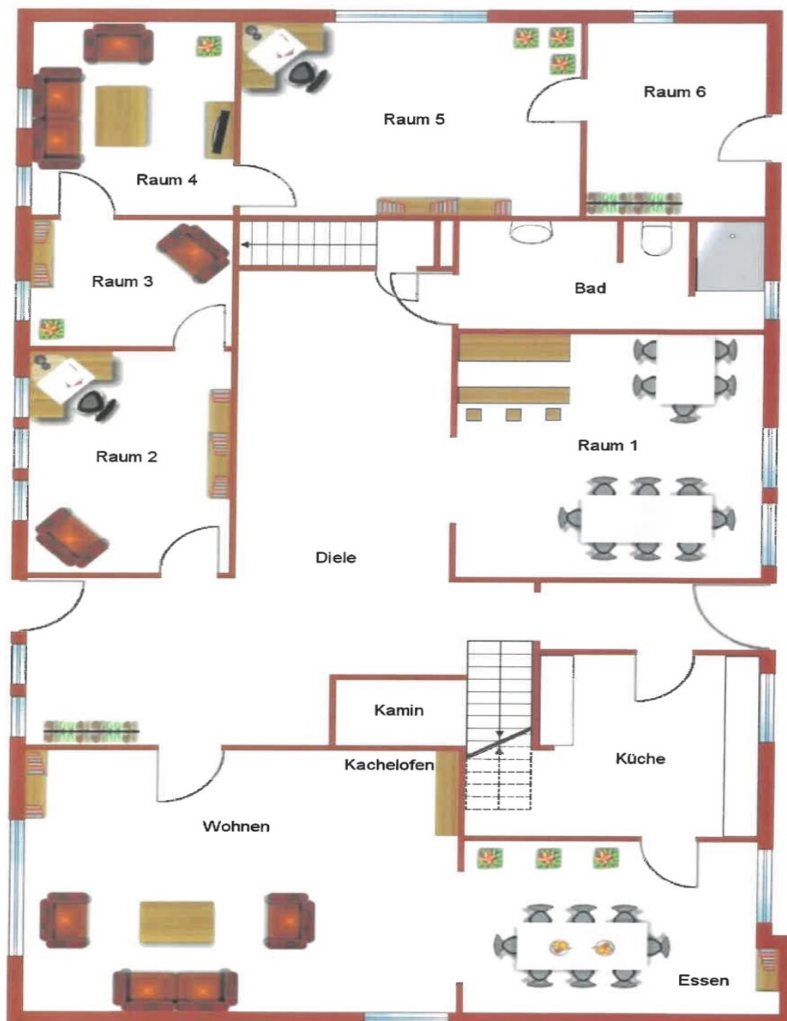
Codice oggetto: 26183011 - 49191 Belm

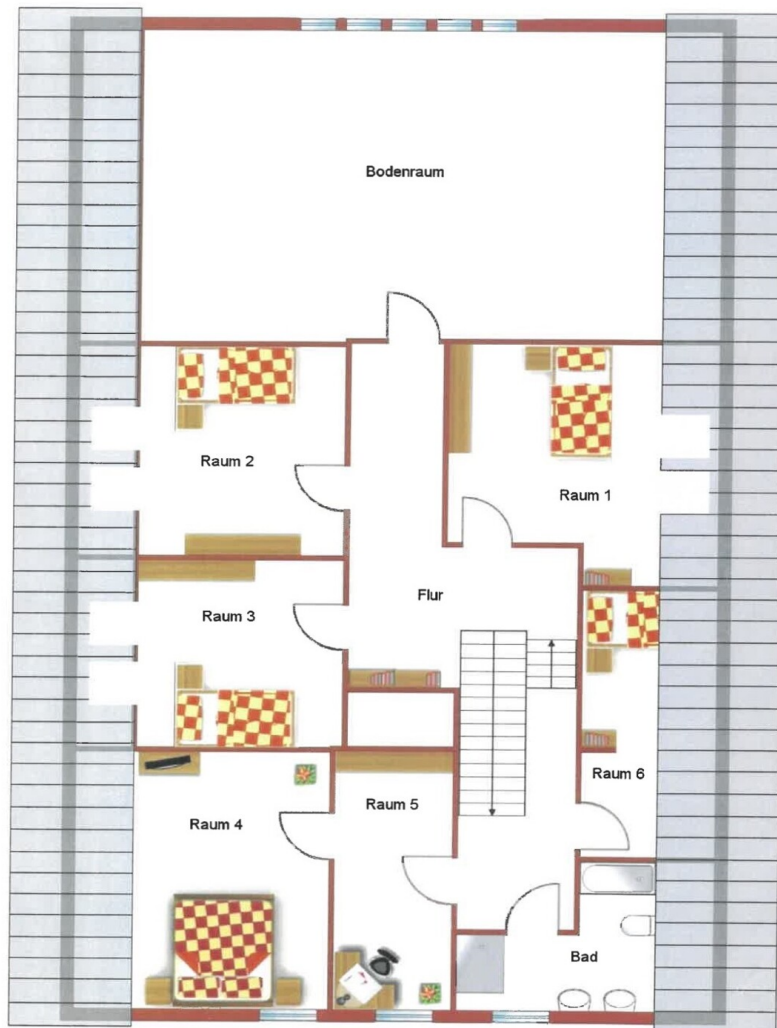
## La proprietà



Codice oggetto: 26183011 - 49191 Belm

## 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: 26183011 - 49191 Belm**

## Una prima impressione

Wo Geschichte Raum für Ideen schafft – und Arbeiten Charakter bekommt

Schon beim ersten Schritt über die Schwelle wird spürbar: Dieses Gebäude hat Persönlichkeit. Hinter der eindrucksvollen Fachwerkfassade verbirgt sich eine Immobilie, die historische Substanz mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verbindet. Mit rund 290 m<sup>2</sup> Fläche bietet sie ideale Voraussetzungen für Büro-, Atelier-, Praxis- oder kleinere Handwerks- und Werkstattbetriebe, die Wert auf ein besonderes Arbeitsumfeld legen.

Die liebevolle Sanierung hat dem Gebäude neues Leben eingehaucht, ohne seinen ursprünglichen Charakter zu verlieren. Sichtbare Holzbalken, warme Materialien und eine klare Raumstruktur schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre, die sowohl Konzentration als auch Kreativität fördert.

Im Erdgeschoss öffnen sich helle, großzügige Bereiche, die sich flexibel als Arbeits-, Ausstellungs-, Werkstatt- oder Empfangsflächen nutzen lassen. Die Raumaufteilung ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte – vom klassischen Büro bis hin zu einem ruhigen Handwerksbetrieb. Die geräumige Küche eignet sich hervorragend als Sozialraum, Teeküche oder Besprechungsbereich.

Das Obergeschoss bietet mehrere separat nutzbare Räume, die sich ideal als Büros, Besprechungszimmer, Lagerflächen oder Rückzugsräume eignen. Zwei Bäder ergänzen das Angebot und sorgen für zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag. Ein besonderer Vorteil sind die separaten Eingänge, die eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten ermöglicht. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten bietet der ausbaufähige Dachboden, der zusätzlichen Raum für Lager, Archiv oder zukünftige Erweiterungen bereithält.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und weiteren infrastrukturellen Einrichtungen. Kurze Wege in die Innenstadt und eine gut erreichbare Umgebung machen den Standort besonders attraktiv für Gewerbetreibende. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 589 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück.

Die Immobilie wird derzeit als Wohnhaus genutzt. Eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Betriebe (z. B. Büro, Atelier, kleine Werkstatt oder Handwerksbetrieb) ist grundsätzlich denkbar. Eine Nutzungsänderung ist beim zuständigen Bauamt zu beantragen und bedarf der behördlichen Genehmigung.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer Besichtigung vor und zeigen Ihnen die vielfältigen Möglichkeiten für eine individuelle gewerbliche Nutzung.

**Codice oggetto: 26183011 - 49191 Belm**

## Tutto sulla posizione

Belm besticht durch seine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe, was die Gemeinde zu einem besonders attraktiven Standort für Familien macht. Mit rund 13.600 Einwohnern präsentiert sich Belm als sicherer und familienfreundlicher Wohnort, der durch seine stabile Infrastruktur und die Nähe zur lebendigen Stadt Osnabrück überzeugt. Die hervorragende Anbindung an Arbeitsplätze, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung schafft eine verlässliche Basis für eine nachhaltige Wertentwicklung und ein entspanntes Lebensgefühl.

Der Ort Belm selbst zeichnet sich durch eine ruhige, sichere Atmosphäre und eine harmonische Gemeinschaft aus, die insbesondere Familien ein behagliches Zuhause bietet. Die moderaten Immobilienpreise in Verbindung mit energieeffizienten Neubauprojekten unterstreichen die Attraktivität dieses Wohnstandorts. Die Nähe zur Autobahn A33 sowie ein gut ausgebautes Netz öffentlicher Verkehrsmittel, darunter die Buslinien an den Haltestellen Jägerstraße (3 Minuten Fußweg), Belm B51 (4 Minuten Fußweg) und Lindenstraße (5 Minuten Fußweg), gewährleisten eine komfortable Mobilität für Groß und Klein.

Für Familien besonders wertvoll ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen: Kindergärten sind bereits in etwa 7 Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und Oberschulen, wie die Ickerbach-Schule und die Oberschule Belm, in rund 12 bis 13 Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind. Dies schafft kurze und sichere Wege für die Kinder und erleichtert den Alltag erheblich. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine ausgezeichnete medizinische Versorgung mit mehreren Ärzten und Apotheken, die in maximal 7 bis 11 Minuten zu Fuß erreichbar sind – ein beruhigender Faktor für das Wohl der ganzen Familie.

Die Freizeitgestaltung in Belm bietet mit mehreren Spielplätzen, Parks und Sportanlagen wie der Skateanlage Belm vielfältige Möglichkeiten für aktive Erholung und gemeinsames Erleben im Freien. Spielplätze sind bereits in 3 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar, während Sportanlagen in etwa 11 bis 12 Minuten Fußweg zum gesunden Ausgleich einladen. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Marktkauf, ALDI Nord und Netto Marken-Discount in nur 7 Minuten Fußweg zur Verfügung, ergänzt durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit gemütlichen Restaurants, die zum Genießen und Verweilen einladen. Insgesamt bietet Belm für Familien ein sicheres, gut angebundenes und lebenswertes Umfeld, das durch seine hochwertige Infrastruktur und die naturnahe Lage eine ideale Grundlage für ein harmonisches Familienleben schafft. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann.

**Codice oggetto: 26183011 - 49191 Belm**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 26183011 - 49191 Belm**

## 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)