

Osnabrück

# Kapitalanleger aufgepasst! Mehrfamilienhaus mit viel Potential in der Wüste zu verkaufen.

*Número da propriedade: 25055066*



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

**PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 290 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 315 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25055066 - 49080 Osnabrück**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25055066 - 49080 Osnabrück

## Numa vista geral

Número da propriedade	25055066	Preço de compra	649.000 EUR
Área	ca. 290 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	14	Tipo de construção	Sólido
Quartos	7	Área útil	ca. 100 m <sup>2</sup>
Casas de banho	5		
Ano de construção	1902		

Número da propriedade: 25055066 - 49080 Osnabrück

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	283.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	30.11.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2020

Número da propriedade: 25055066 - 49080 Osnabrück

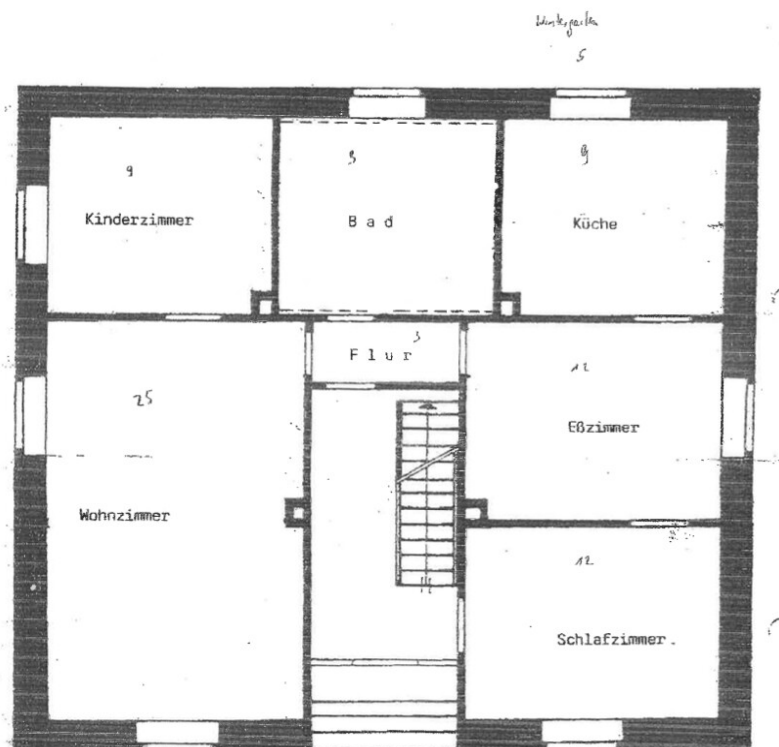
## O imóvel

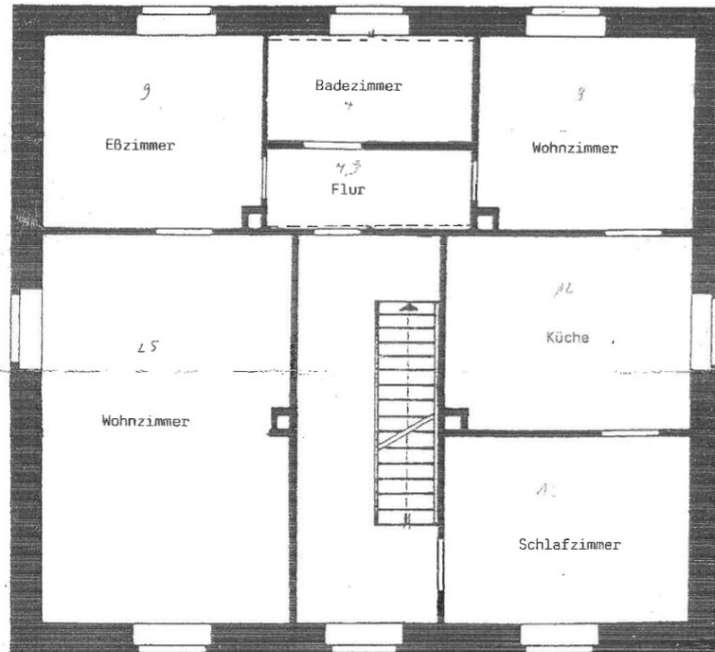


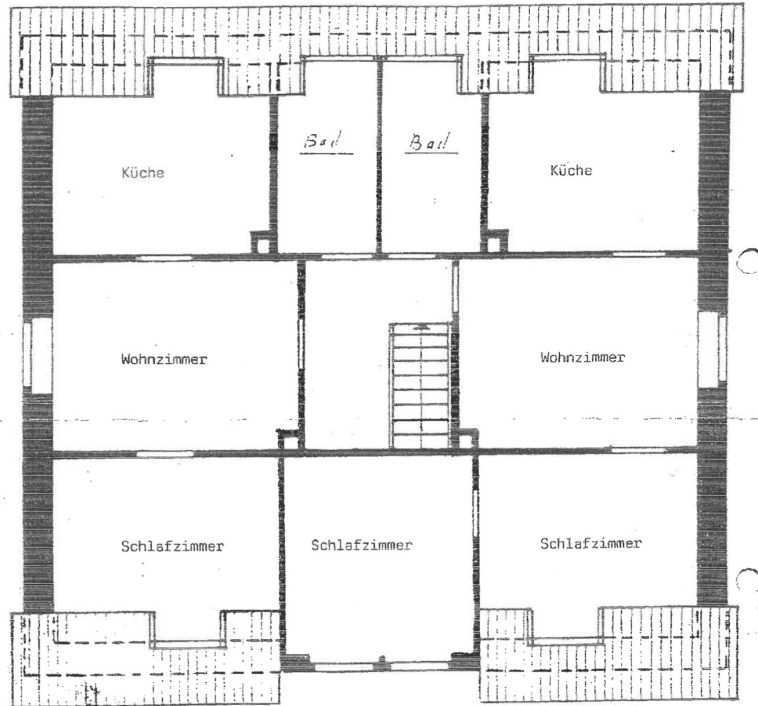
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

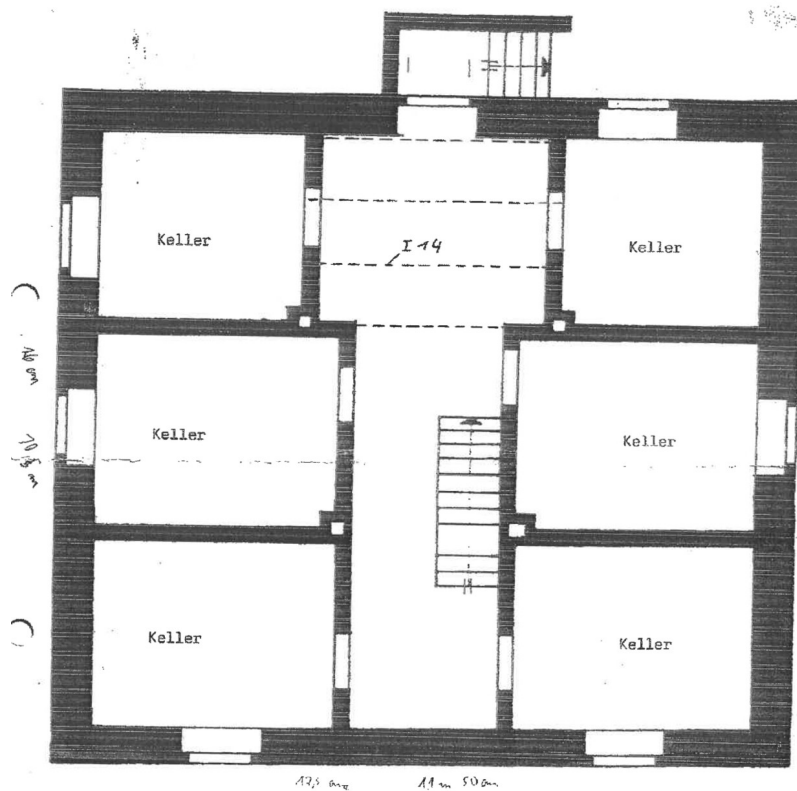
Número da propriedade: 25055066 - 49080 Osnabrück

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25055066 - 49080 Osnabrück**

## **Uma primeira impressão**

### **ACHTUNG KAPITALANLEGER**

**Dieses Mehrfamilienhaus in der Wüste von Osnabrück sucht einen neuen Besitzer oder eine neue Besitzerin. Es verfügt über fünf Wohneinheiten die sich über ca. 290 Quadratmeter Wohnfläche verteilen. Das Haus ist vollständig unterkellert. Alle Bäder verfügen über Tageslicht.**

**Die Wohnungen vom Erdgeschoss und 1.OG verfügen jeweils über vier Zimmer, ein Tageslicht Bad und eine Küche. Im 2.OG befinden sich 2 Wohneinheiten mit einmal 2 und einmal 3 Zimmern, Küche und Badezimmer. Die fünfte Wohneinheit bietet das Hinterhaus mit 2 Zimmern, Küche, Badezimmer und Balkon/Loggia.**

**Das Haus ist sanierungsbedürftig und bietet daher die Möglichkeit, nach individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen renoviert zu werden.**

**Aktuell sind alle Wohnungen vermietet.**

**Nach einer zu empfehlenden Sanierung und Umstrukturierung sind Mieteinnahmen von 40 000 bis zu 45 000 Euro p.a. möglich. Je nachdem in welcher Wohnform vermietet wird. Bei einem Erstgespräch informieren wir Sie gerne über weitere wichtige Punkte wie z.B. Besonderheiten der AfA, Fördermöglichkeiten, Wohnformen, uvm. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit großem Potenzial, die sich ideal für Käufer eignet, die auf der Suche nach einem vielseitigen und individuell gestaltbaren Wohnobjekt in bester Lage von Osnabrück sind.**

**Número da propriedade: 25055066 - 49080 Osnabrück**

## **Tudo sobre a localização**

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, unter anderem durch die Buslinien an den Haltestellen Kalkhügel und Laischaftsstraße, die jeweils nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt sind. Der Osnabrück Hauptbahnhof ist in rund 22 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht damit eine optimale Vernetzung mit regionalen und überregionalen Zielen. Diese ausgezeichnete Verkehrsanbindung sichert eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und garantiert eine stabile Wertentwicklung.

Das Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Nähe ist vielfältig und qualitativ hochwertig. Sport- und Spielplätze wie der Bolzplatz Dr. Eckener Straße und der Sportplatz Koksche Straße befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und bieten attraktive Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Naherholungsgebiete wie das Moskaubad und der Friedrich-Lehmann-Platz laden zu entspannten Stunden im Grünen ein. Für das leibliche Wohl sorgen renommierte Gastronomiebetriebe wie das Baywalk Sushi & Café und das Moskaubad Bistro, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine exquisite Auswahl an Speisen und Getränken bieten.

Das Gesundheitswesen ist mit einer Vielzahl an Fachärzten, Apotheken und Kliniken hervorragend aufgestellt. Hausarztpraxen und Fachärzte sind bereits innerhalb von vier bis sechs Gehminuten erreichbar, während renommierte Krankenhäuser wie das Christliche Kinderhospital und das Marienhospital Osnabrück in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese umfassende medizinische Versorgung garantiert eine hohe Lebensqualität und Sicherheit für die Bewohner.

Auch das Bildungsangebot ist breit gefächert und umfasst Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie die Universität Osnabrück, die in etwa 13 bis 14 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese Vielfalt an Bildungseinrichtungen sichert eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum und spricht eine breite Zielgruppe an.

Für Investoren bietet dieser Standort eine seltene Kombination aus stabiler wirtschaftlicher Basis, hervorragender Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an hochwertigen Freizeit-, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen. Die kontinuierliche Nachfrage und die moderaten Immobilienpreise schaffen ein solides Fundament für eine nachhaltige Wertsteigerung. Somit stellt Osnabrück eine exzellente Investitionsmöglichkeit dar, die Sicherheit, Qualität und langfristiges Wachstumspotenzial vereint.

**Número da propriedade: 25055066 - 49080 Osnabrück**

## **Outras informações**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 30.11.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 283.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.**

**Die Energieeffizienzklasse ist H.**

**Número da propriedade: 25055066 - 49080 Osnabrück**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Sven Dziabel**

---

**Alter Steinweg 34, 48143 Münster**

**Tel.: +49 251 - 39 77 65 0**

**E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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