

Bramsche

# Modernes, elegantes Haus in beliebter Wohnlage mit div. Vorzügen

Número da propriedade: 25183060



PREÇO DE COMPRA: 895.000 EUR • ÁREA: ca. 281 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 829 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25183060 - 49565 Bramsche

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25183060 - 49565 Bramsche

## Numa vista geral

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Número da propriedade  | 25183060    |
| Área                   | ca. 281 m²  |
| Quartos                | 7           |
| Quartos                | 5           |
| Casas de banho         | 3           |
| Ano de construção      | 2000        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem |

|                             |                                                                                                      |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 895.000 EUR                                                                                          |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                                           |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                            |
| Modernização / Reciclagem   | 2018                                                                                                 |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                                               |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25183060 - 49565 Bramsche

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Bomba de calor ar-água        | Consumo final de energia                                 | 46.60 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 28.09.2035                    | Classificação energética                                 | A                                 |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água        | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2000                              |

Número da propriedade: 25183060 - 49565 Bramsche

## O imóvel



Número da propriedade: 25183060 - 49565 Bramsche

## O imóvel



Número da propriedade: 25183060 - 49565 Bramsche

## O imóvel



Número da propriedade: 25183060 - 49565 Bramsche

## O imóvel



Número da propriedade: 25183060 - 49565 Bramsche

## O imóvel



Número da propriedade: 25183060 - 49565 Bramsche

## O imóvel



Número da propriedade: 25183060 - 49565 Bramsche

## O imóvel



Número da propriedade: 25183060 - 49565 Bramsche

## O imóvel



**Número da propriedade: 25183060 - 49565 Bramsche**

## Uma primeira impressão

Sie sind auf der Suche nach einem geschmackvollen und gemütlichen Rückzugsort für sich und Ihre Familie? Dann wird Sie dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem rund 830 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück begeistern. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre großzügigen Wohnflächen, sondern auch durch viele liebevolle Details, die sie zu einem echten Wohlfühlort machen.

Zum Immobilienvideo:

<https://youtu.be/KpOuerG6StM>

Das Haupthaus bietet auf etwa 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz und Komfort. Schon die helle, freundliche Diele im Erdgeschoss vermittelt einen einladenden Eindruck. Mittelpunkt des Hauses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das zeitlose Eleganz mit wohliger Gemütlichkeit verbindet. Hier lassen sich entspannte Filmabende mit der Familie ebenso genießen wie romantische Winterabende am Kamin. An heißen Tagen sorgt die Klimaanlage für eine ideale Raumtemperatur und wird an kältere von einer Fußbodenheizung im Wohnbereich abgelöst. Ein Gäste-WC und die Zweitküche im HWR runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Büro sowie ein Masterbad mit Whirlpool und Dusche. Zusätzlich steht ein weiteres Duschbad zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist der umlaufender Balkon, der einen herrlichen Blick in den Garten eröffnet. Das Elternschlafzimmer verfügt ebenfalls über eine Klimaanlage - so lässt es sich auch im Sommer kühl schlafen. Das Haus ist großflächig unterkellert und bietet somit reichlich Stauraum.

Die separat zugängliche Einliegerwohnung verfügt über ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eignet sich ideal für ein Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder auch zur Vermietung. Sie umfasst ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit möglichem Küchenanschluss und Zugang zur Terrasse sowie ein Duschbad. Ein separater Kellerraum ergänzt diesen Bereich. Aktuell wird dieser Wohnbereich als Fitnessraum und Büro genutzt.

Der Garten ist vollständig umzäunt, nicht einsehbar und lädt mit insgesamt drei Terrassen zum Entspannen ein. Für Erholung und Freizeitgestaltung stehen Ihnen ein beheizbarer Pool mit Überdachung und Gegenstromanlage, eine Sauna, eine Outdoor-Küche sowie ein liebevoll angelegter Zen Garten zur Verfügung. Ein überdachter Sommergarten schafft zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten das ganze Jahr über.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage mit elektrischem Tor, einen angrenzenden Geräteraum sowie eine moderne PV-Anlage mit Speicher, Wärmepumpe und einer Wallbox.

Diese Immobilie vereint Wohnkomfort, Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre auf höchstem Niveau.

Am besten überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von diesem besonderen Zuhause.

**Número da propriedade: 25183060 - 49565 Bramsche**

## Detalhes do equipamento

Ein kleiner Teil der Immobilie stammt aus dem Jahr 1975 und wurde im Jahr 2000 komplett saniert und durch großzügige Anbauten erweitert. Auch das Dachgeschoss inkl. Dachstuhl wurde komplett erneuert.

Der hintere Teil des Wohnzimmers und das Gästebad im Erdgeschoss des Haupthauses verfügt über eine Fußbodenheizung. Auch die Einliegerwohnung wartet mit einer Fußbodenheizung im Bereich des Wohnzimmers und der Küche auf Sie.

Highlights des Hauses:

- offene Küche mit Kochinsel und Tresen
- Fußbodenheizung im Wohnbereich
- großes Gäste-WC
- Masterbad mit Dusche und Badewanne
- Kinderbad mit Dusche
- umlaufender Balkon
- Gaskamin mit Fernbedienung
- Luft-Wärmepumpe
- 13,5 kW piek PV - auf Hausdach und Saunadach
- 12 kW piek Speicher im Keller
- Wallbox
- Fitnessraum mit Blick zum Garten
- Gästezimmer und Bad mit eigenem Eingang
- Garage mit Geräteraum
- 2 Klimaanlage
- Sommergarten mit Beschattung
- umlaufender Balkon
- beheizbarer Pool mit Gegenstromanlage und eigener Wärmepumpe sowie Energiesparender Rollladenabdeckung
- Sauna
- Teich mit Sandfilteranlage
- Grundstück hinterm Garten nicht bebaubar

Número da propriedade: 25183060 - 49565 Bramsche

## Tudo sobre a localização

Bramsche ist eine selbständige Gemeinde im Norden des Landkreises Osnabrück in Niedersachsen. Sie ist die flächenmäßig zweitgrößte Stadt des Landkreises Osnabrück.

Die A1 durchquert das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung. An der Anschlussstelle Bramsche kreuzt sie die B 218, die nahe dem Stadtzentrum auf die B 68 trifft und mit dieser auf einer gemeinsamen Strecke verläuft.

Der Bahnhof Bramsche liegt an der Bahnstrecke Oldenburg–Osnabrück, die mit der Bahnstrecke Delmenhorst–Hesepe verknüpft ist. Beide Strecken werden im Stundentakt von der NordWestBahn betrieben. Am Bahnhof Bramsche halten die Linien RE 18 (Osnabrück – Wilhelmshaven) und RB 58 (Bremen–Delmenhorst–Osnabrück). In den Ortsteilen Achmer und Hesepe befinden sich weitere Haltepunkte, die von den Zügen der Regionalbahnlinie RB 58 im Stundentakt bedient werden.

Es gibt Busverbindungen der Verkehrsgemeinschaft Osnabrück, welche stündlich aus der Stadtmitte von Bramsche nach Fürstenau (Linie 610) sowie über Wallenhorst nach Osnabrück (Linie X583) fahren. Im Stundentakt werden auch in einige Stadtteile wie Engter (Linie 690), Hesepe/Ueffeln (Linie 620) und die Gartenstadt (Linie 680) bedient. Ferner hat Engter eine Anbindung an die Buslinie von Osnabrück nach Damme (Linie 585).

Número da propriedade: 25183060 - 49565 Bramsche

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 46.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Número da propriedade: 25183060 - 49565 Bramsche

## Pessoa de contacto

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

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)

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

---

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