

Hellern

# Attraktive Kapitalanlage in Osnabrück-Hellern

*Número da propriedade: 26183035*



**PREÇO DE COMPRA: 179.000 EUR • ÁREA: ca. 65 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26183035 - 49078 Hellern**

- 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: 26183035 - 49078 Hellern

## Numa vista geral

Número da propriedade	26183035	Preço de compra	179.000 EUR
Área	ca. 65 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Quartos	1		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1984	Móveis	Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26183035 - 49078 Hellern

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	93.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	05.03.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 26183035 - 49078 Hellern

## O imóvel



Número da propriedade: 26183035 - 49078 Hellern

## O imóvel



Número da propriedade: 26183035 - 49078 Hellern

## O imóvel



Número da propriedade: 26183035 - 49078 Hellern

## O imóvel



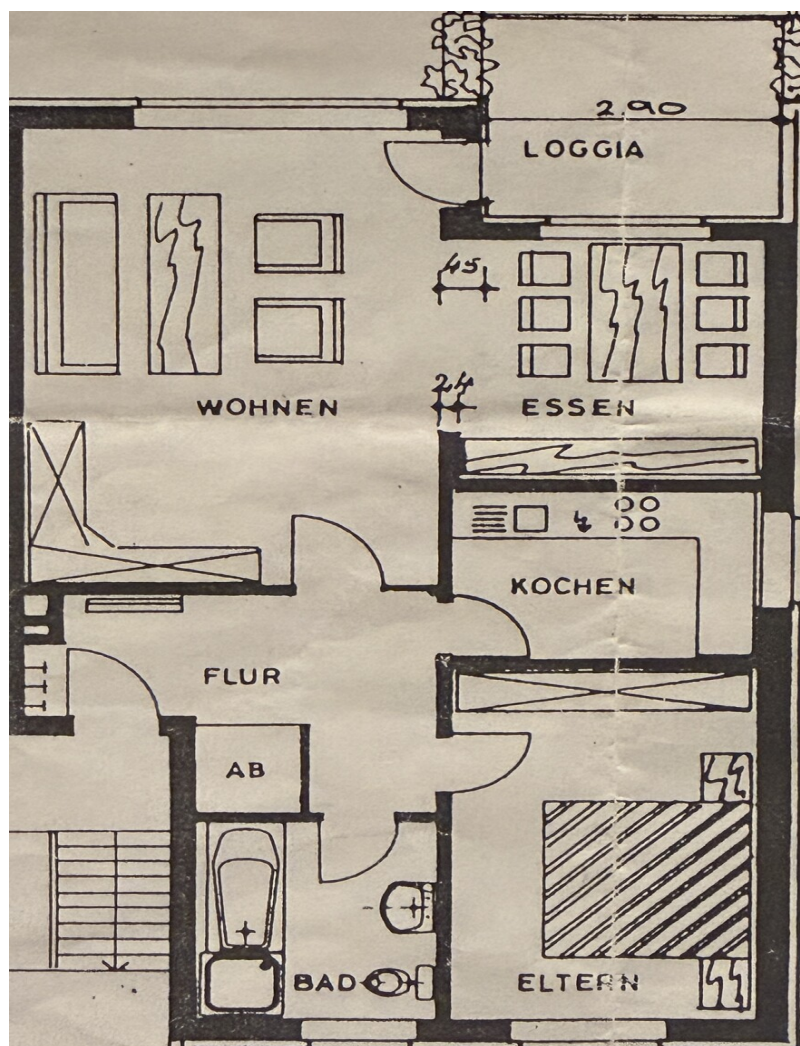
Número da propriedade: 26183035 - 49078 Hellern

## O imóvel



Número da propriedade: 26183035 - 49078 Hellern

## 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: 26183035 - 49078 Hellern**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1984 in gefragter Wohnlage von Osnabrück-Hellern. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, eine separate Küche, einen Abstellraum, einen überdachten Balkon sowie einen eigenen Kellerraum. Eine Garage gehört ebenfalls zum Angebot.

Die Immobilie ist vermietet und bietet attraktive Rahmenbedingungen für Kapitalanleger. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 543,22 € monatlich. Nach der bereits möglichen Indexanpassung erhöht sich die Miete auf 560,00 € monatlich. Zusätzlich erzielt der Garagenstellplatz Mieteinnahmen von 50,00 € monatlich.

### Mieteinnahmen:

Aktuelle Kaltmiete Wohnung: 543,22 € mtl.

Nach Indexanpassung: 560,00 € mtl.

Garagenmiete: 50,00 € mtl.

Potenzielle Gesamtmiete: 610,00 € mtl. bzw. 7.320,00 € p.a.

Das monatliche Hausgeld beträgt 350 €, wovon lediglich ca. 50 € nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage in einem beliebten Wohngebiet mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung sorgt für eine nachhaltige Vermietbarkeit und macht die Wohnung zu einer interessanten Investition mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Um die Privatsphäre der Mieterin zu schützen, wurden virtuell möblierte Bilder veröffentlicht.

Originalbilder erhalten Sie auf Anfrage bei konkretem Interesse.

**Número da propriedade: 26183035 - 49078 Hellern**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Osnabrücker Stadtteil Hellern. Das direkte Umfeld ist geprägt von verkehrsberuhigten Wohnstraßen, Spielstraßen und einem angenehmen nachbarschaftlichen Wohncharakter. Durch die Sackgassenlage besteht nur geringer Anliegerverkehr, was für ein besonders ruhiges Wohnumfeld sorgt.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere fußläufig erreichbare Bushaltestellen gewährleistet. Von hier bestehen regelmäßige Verbindungen in die Osnabrücker Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in die umliegenden Stadtteile.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen ergänzen die attraktive Infrastruktur des Stadtteils.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt macht diesen Standort besonders interessant für Kapitalanleger. Die nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum in Hellern bietet gute Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietbarkeit.

**Número da propriedade: 26183035 - 49078 Hellern**

## **Outras informações**

**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.**

**Número da propriedade: 26183035 - 49078 Hellern**

## **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)**