

Osnabrück - Innenstadt

# Exklusiva Wohnung in Gründerzeitvilla in Bestlage von Osnabrück

*Número da propriedade: 25183028-2.0G*



**PREÇO DE COMPRA: 875.000 EUR • ÁREA: ca. 135 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 25183028-2.OG - 49074 Osnabrück - Innenstadt**

- 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: 25183028-2.OG - 49074 Osnabrück - Innenstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25183028-2.OG	Preço de compra	875.000 EUR
Área	ca. 135 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1907		

Número da propriedade: 25183028-2.OG - 49074 Osnabrück - Innenstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	153.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	18.05.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1907

Número da propriedade: 25183028-2.OG - 49074 Osnabrück - Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25183028-2.OG - 49074 Osnabrück - Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25183028-2.OG - 49074 Osnabrück - Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25183028-2.OG - 49074 Osnabrück - Innenstadt

## O imóvel



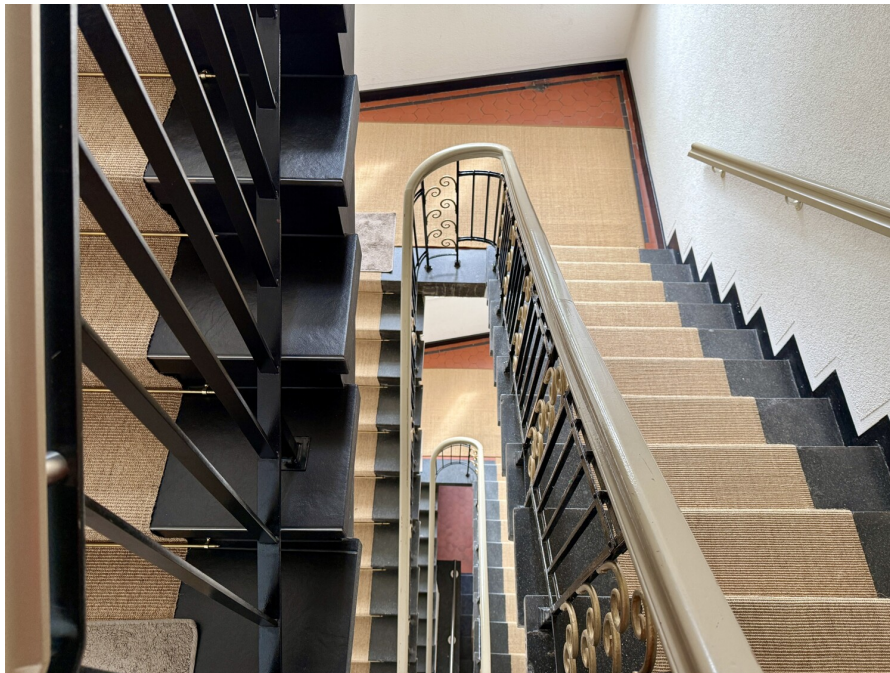
Número da propriedade: 25183028-2.OG - 49074 Osnabrück - Innenstadt

## O imóvel



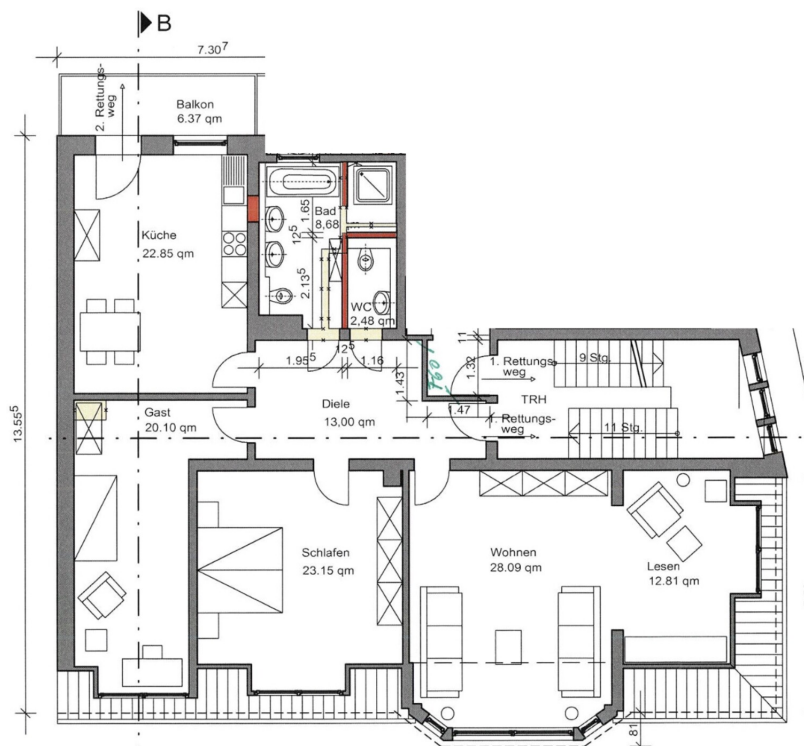
Número da propriedade: 25183028-2.OG - 49074 Osnabrück - Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25183028-2.OG - 49074 Osnabrück - Innenstadt

## 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: 25183028-2.OG - 49074 Osnabrück - Innenstadt**

## Uma primeira impressão

Exklusive Wohnung in Gründerzeitvilla in Bestlage von Osnabrück – stilvolle Wohnungen mit besonderem Charme

Ein wahrer Schatz der Osnabrücker Stadtgeschichte!

Diese prachtvolle Wohnung im Herzen von Osnabrück vereint historische Architektur mit modernem Wohnkomfort und gehört zu den seltenen Angeboten in dieser begehrten Lage. Gelegen an einer der einstigen Flaniermeilen der Stadt, präsentiert sich die Immobilie heute als hochwertig modernisiertes Wohn- und Geschäftshaus mit besonderem Flair.

Im Zuge der umfassenden Kernsanierung im Jahr 2018 wurde das Gebäude mit viel Liebe zum Detail und Respekt vor der historischen Substanz auf einen modernen Standard gebracht. Charakteristische Elemente wie das eindrucksvolle Treppenhaus, stilvolle Parkett- und Dielenböden sowie ausgewählte Zierelemente blieben erhalten und verleihen der Villa ihren unverwechselbaren Charme. Gleichzeitig sorgen erneuerte Elektrik, eine Gaszentralheizung, Schallschutzfenster sowie moderne Leitungen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

In dieser außergewöhnlichen Immobilie bieten wir Ihnen nun exklusive, voll möblierte Wohnungen an – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Die hier angebotene Wohnung im 2. Obergeschoss verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine flexible Raumaufteilung. Aktuell stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, alternativ lässt sich die Einheit auch optimal mit zwei Schlafzimmern und einem Homeoffice gestalten.

Ein Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet Platz zum Entspannen.

Ergänzt wird die Ausstattung durch ein Gäste-WC, ein modernes Badezimmer sowie eine hochwertige Einbauküche. Die Wohnung wird vollständig möbliert übergeben und ist somit sofort bezugsfertig oder ideal zur direkten Vermietung geeignet.

Weitere Annehmlichkeiten wie ein Waschmaschinenanschluss im Keller runden dieses attraktive Angebot ab.

Ob als stilvolles Eigenheim, Kapitalanlage oder für flexible Wohnkonzepte – diese Wohnung vereint historische Eleganz mit moderner Funktionalität in einer der besten Lagen Osnabrücks.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vor.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Número da propriedade: 25183028-2.OG - 49074 Osnabrück - Innenstadt**

## Tudo sobre a localização

Das Heger-Tor-Viertel in Osnabrück ist in der Tat ein lebendiger und historischer Teil der Stadt, der sowohl für die Bewohner als auch für Besucher viel zu bieten hat. Die Mischung aus Tradition und modernem Leben macht dieses Viertel zu einem einzigartigen Anlaufpunkt. Mit seiner zentralen Lage in der Altstadt und dem berühmten Markt als Zentrum ist es nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch ein kultureller Knotenpunkt.

Die Altstadt Osnabrücks ist bekannt für ihre charmanten, kleinen, inhabergeführten Geschäfte, die eine Vielfalt an einzigartigen Produkten für das Wohnen, die Lebensgestaltung und den Genuss bieten. Diese Vielfalt an Geschäften, wie auch die erstklassigen Restaurants, Kaffeeröstereien und Feinkostläden, machen das Viertel besonders für Feinschmecker und Shoppingliebhaber interessant. Zudem tragen die zahlreichen Festivals, wie Kultur- und Genussveranstaltungen sowie der historische Weihnachtsmarkt, zu einem pulsierenden Leben im Viertel bei.

Die Nähe zur Tourist Information und zum historischen Rathaus bietet zudem für Gäste und Touristen einen einfachen Zugang zu den besten Informationen und Erlebnissen, die Osnabrück zu bieten hat.

Mit rund 168.000 Einwohnern ist Osnabrück viertgrößte Stadt Niedersachsens und liegt nahe der Grenze zu Nordrhein-Westfalen. Dass Osnabrück weit ab vom typischen City-Trubel jedoch weit mehr zu bieten hat, zeigt die Lage der Stadt inmitten eines Naturparks.

**Número da propriedade: 25183028-2.OG - 49074 Osnabrück - Innenstadt**

## 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: 25183028-2.OG - 49074 Osnabrück - Innenstadt**

## 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)