

Osnabrück - Gartlage

# Gehobene, moderne 3-Z-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage

*Número da propriedade: 26183043*



**PREÇO DE COMPRA: 559.000 EUR • ÁREA: ca. 95,27 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26183043 - 49074 Osnabrück - Gartlage**

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

Número da propriedade: 26183043 - 49074 Osnabrück - Gartlage

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26183043                                 |
| Área                   | ca. 95,27 m²                             |
| Piso                   | 1                                        |
| Quartos                | 3                                        |
| Quartos                | 2                                        |
| Casas de banho         | 1                                        |
| Ano de construção      | 2021                                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 559.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda                                                 |

Número da propriedade: 26183043 - 49074 Osnabrück - Gartlage

## Dados energéticos

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante |
| Aquecimento             | Gás                           |
| Certificado energético  | N/A                           |

Número da propriedade: 26183043 - 49074 Osnabrück - Gartlage

## O imóvel



Número da propriedade: 26183043 - 49074 Osnabrück - Gartlage

## O imóvel



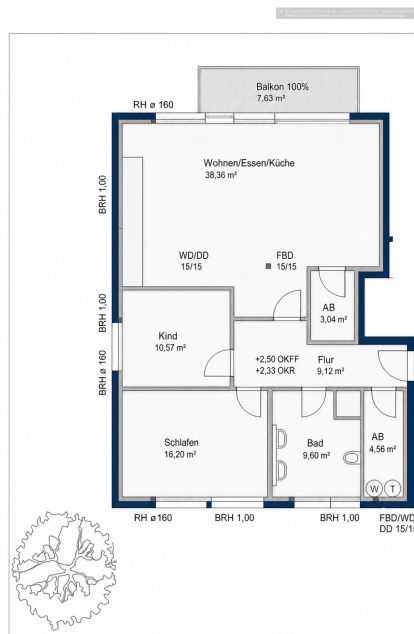
Número da propriedade: 26183043 - 49074 Osnabrück - Gartlage

## O imóvel



Número da propriedade: 26183043 - 49074 Osnabrück - Gartlage

## O imóvel



**Número da propriedade: 26183043 - 49074 Osnabrück - Gartlage**

## Uma primeira impressão

**Sonnenhelle Etagenwohnung mit Balkon und moderner Wohnqualität**

Zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattungsmerkmale und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen hier ein Zuhause, das modernes Wohnen auf angenehme Weise interpretiert. Die im Jahr 2021 errichtete Eigentumswohnung überzeugt auf rund 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer klaren Gestaltung, lichtdurchfluteten Räumen und einem Wohnkomfort, der den Ansprüchen des heutigen Alltags gerecht wird.

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung ein harmonisches Gesamtbild. Der offene und großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Zuhauses und bietet viel Raum für gemeinsames Leben, entspannte Abende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die offene Einbauküche mit moderner Kücheninsel fügt sich stilvoll in den Wohnbereich ein und verbindet Funktionalität mit zeitlosem Design. Sie ist bereits im Kaufpreis enthalten und verbleibt in der Wohnung, sodass einem unkomplizierten Einzug nichts im Wege steht.

Der großzügige Balkon erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und bietet den idealen Platz, um den Tag bei einer Tasse Kaffee zu beginnen oder den Abend in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen. Hier lässt sich der Alltag angenehm entschleunigen.

Ein großzügiges Schlafzimmer schafft beste Voraussetzungen für erholsame Nächte. Ein weiteres Zimmer eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer. Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen, bodengleichen Dusche und unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck der Wohnung.

Auch technisch erfüllt die Immobilie hohe Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein angenehmes Wohnklima, während die dezentrale Be- und Entlüftungsanlage jederzeit für frische Luft und zusätzlichen Komfort sorgt. Das junge Baujahr 2021 sowie der ausgezeichnete Pflegezustand machen die Wohnung zu einer Immobilie, die ohne größeren Aufwand bezogen werden kann.

Ein Tiefgaragenstellplatz ergänzt das attraktive Gesamtangebot und ermöglicht komfortables Parken unabhängig von der Wetterlage. Die ruhige Wohnlage verbindet angenehme Privatsphäre mit kurzen Wegen in die Innenstadt, die bequem fußläufig

erreichbar ist. So vereint diese Immobilie modernes Wohnen mit urbaner Lebensqualität.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit lediglich fünf Wohneinheiten bietet eine angenehm ruhige und persönliche Wohnatmosphäre. Die harmonische Hausgemeinschaft schafft ein Wohnumfeld, in dem Privatsphäre und Nachbarschaft gleichermaßen geschätzt werden. Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz ermöglicht nicht nur komfortables Parken, sondern bietet zudem einen direkten Zugang zum Treppenhaus – ein spürbarer Mehrwert bei jedem Wetter.

Besonders hervorzuheben ist die gelungene Kombination aus zentraler Lage und angenehmer Ruhe. Die Innenstadt sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Gleichzeitig liegt die Immobilie in einem ruhigen Wohnumfeld, das Erholung und urbanes Leben auf ideale Weise miteinander verbindet.

Ob als stilvolles Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles – diese Etagenwohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, ihre zeitlose Architektur und eine Wohnqualität, die auch langfristig Bestand hat. Eine Immobilie, die mit ihrer gelungenen Verbindung aus Design, Komfort und Lage beste Voraussetzungen für ein dauerhaft schönes Zuhause schafft.

Für weitere Fragen und einen Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

**Número da propriedade: 26183043 - 49074 Osnabrück - Gartlage**

## Tudo sobre a localização

Osnabrück besticht als wirtschaftlich stabile Universitätsstadt mit rund 165.000 Einwohnern durch eine harmonische Verbindung von Tradition und Moderne. Als regionales Verwaltungs- und Wirtschaftszentrum bietet die Stadt eine exzellente Infrastruktur und ein vielfältiges Bildungsangebot mit renommierter Universität und Fachhochschule. Die hervorragende Verkehrsanbindung über Bahn, Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit aller urbanen Highlights. Osnabrück vereint urbanen Komfort mit einer lebendigen Kulturszene und einem facettenreichen Freizeitangebot, das höchste Ansprüche an Lebensqualität erfüllt.

Im Herzen der Stadt präsentiert sich der Stadtteil Gartlage als urbanes Refugium mit zentraler Lage und unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Die gelungene Mischung aus historischem Bestand und moderner Architektur verleiht dem Viertel seinen unverwechselbaren Charakter. Gartlage spricht insbesondere Menschen an, die das pulsierende Stadtleben mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu Kultur, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten verbinden möchten. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – der Osnabrücker Hauptbahnhof ist in nur sechs Gehminuten erreichbar – unterstreicht die Attraktivität dieses begehrten Wohnstandorts.

Das vielfältige Angebot an Freizeit- und Kulturstätten bereichert das Leben in Gartlage auf besondere Weise. Stilvolle Restaurants wie „Toros Lokantasi“ und „Bul'Var“ sowie das „Café Engel“ befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kunst- und Filmfreunde schätzen das Cinema Arthouse mit seinem anspruchsvollen Programm. Gepflegte Parks und vielfältige Freizeitmöglichkeiten schaffen eine gelungene Balance zwischen urbanem Leben und Erholung. Ergänzt wird dies durch eine ausgezeichnete medizinische Versorgung mit Fachärzten und Kliniken in fußläufiger Entfernung.

Gartlage vereint zentrale Lage, kulturelle Vielfalt und hohe Lebensqualität zu einem Wohnstandort, der urbanes Leben und entspanntes Wohnen auf besondere Weise miteinander verbindet.

**Número da propriedade: 26183043 - 49074 Osnabrück - Gartlage**

## 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: 26183043 - 49074 Osnabrück - Gartlage**

## 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)**