

Osnabrück – Wüste

# Sonnige 3 Zimmer Eigentumswohnung in der Wüste!

Objektnummer: 25183016



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

KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25183016 - 49080 Osnabrück – Wüste

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25183016 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25183016                |
| Wohnfläche   | ca. 68,5 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach              |
| Etage        | 2                       |
| Zimmer       | 3                       |
| Schlafzimmer | 2                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1969                    |

|                            |                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 215.000 EUR                                                              |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                            |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2006                                                                     |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                 |
| Bauweise                   | Massiv                                                                   |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                      |

Objektnummer: 25183016 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 126.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 01.10.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1969              |

Objektnummer: 25183016 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183016 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183016 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einer schicken Eigentumswohnung in guter Lage von Osnabrück? Dann sollten Sie sich diese Immobilie einmal näher ansehen! Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses im Stadtteil Wüste und verfügt insgesamt über ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnfläche verteilt sich auf einen Flur, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche mit moderner Einbauküche und Hochglanzfronten, ein Badezimmer mit Duschwanne sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzender Loggia. Hier lassen sich die warmen Sommertage ideal ausklingen. Eine Markise schützt Sie vor der Sonne und lädt somit zum Verweilen ein. Im Jahr 2006 ist die Wohnung umfassend und liebevoll modernisiert worden. Hier wurden die Fußböden, inkl. der Dämmung vollständig erneuert, wie auch die Türen einschließlich Zagen. Auch das Badezimmer wurde vollständig modernisiert. Die Küche hat neue Fliesen erhalten und das Dachgeschoss des Hauses wurde neu gedämmt. Zuletzt wurden im gleichen Zuge direkt neue Heizkörper und Steckdosen eingebaut. Die Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist, kam 2015 neu. Sie ist ab dem 01. Juni bezugsfrei. Ein separater Kellerraum sorgt für den nötigen Stauraum. Zusätzlich finden Sie im Kellergeschoss einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller sowie eine Waschküche. Die Ostseite des Hauses wurde nachträglich von außen gedämmt. Dieser Haushälfte sind 4 Stellplätze zugeordnet, die frei genutzt werden können. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns gerne und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25183016 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Alles zum Standort

Aufgrund der zentralen Lage und guten Infrastruktur ist die Wüste eine beliebte Wohngegend. Auch ist eine schnelle Erreichbarkeit zur Autobahn gegeben. Hier finden Sie neben den verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten alle Dinge des täglichen Bedarfs sowie Apotheken, Ärzte und eine vielseitige und interessante Gastronomie. Schulen und Kindergärten sind idealerweise fußläufig zu erreichen. Die zentrale Lage lässt auch zum Thema Freizeit und Erholung keine Wünsche offen.

Objektnummer: 25183016 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2029. Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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. Jetzt die richtige Immobilienfinanzierung finden - 0541/18 17 65 60 Sie brauchen eine gute und günstige Finanzierung? Der Effektivzins sollte möglichst niedrig sein, die Vertragsbedingungen sollten optimal zu Ihrer persönlichen Situation passen. Manche Banken gewähren Ihnen nach der Auszahlung des Baukredits mehrere tilgungsfreie Jahre, andere erlauben Monatsraten in variabler Höhe oder ermöglichen vorzeitige Tilgungszahlungen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu berechnen. Denken Sie daran:

Wenn Sie eine Immobilie finanzieren wollen, sind Sie nicht auf das Angebot Ihrer Hausbank angewiesen. Sie möchten den Markt besser kennenlernen und von vorhandenem Branchenwissen und unseren Topkonditionen bei über 350 Banken profitieren? Dann nehmen Sie gleich Kontakt auf! VON POLL FINANCE / OSNABRÜCK - 0541/18 17 65 60 <https://www.vp-finance.de/ueber-uns.html>

Objektnummer: 25183016 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Munsberg

---

Lotter Straße 22 Osnabrück  
E-Mail: [osnabrueck@von-poll.com](mailto:osnabrueck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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