

Osnabrück – Innenstadt

# Gepflegte Kapitalanlage in der Innenstadt!

*Número de propiedad: 25183019*



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

PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 524 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 588 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 25183019   |
| Superficie habitable | ca. 524 m² |
| Año de construcción  | 1956       |

|                                      |                                                                    |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra                     | 895.000 EUR                                                        |
| Casa plurifamiliar y de rentabilidad | Casa plurifamiliar                                                 |
| Comisión                             | Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernización / Rehabilitación       | 2017                                                               |
| Estado de la propiedad               | cuidado                                                            |
| Método de construcción               | Sólido                                                             |
| Superficie alquilable                | ca. 524 m²                                                         |
| Características                      | Terraza, Balcón                                                    |

Número de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Consumo de energía final                            | 99.20 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 17.04.2035                                | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1956                   |

Número de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

## La propiedad



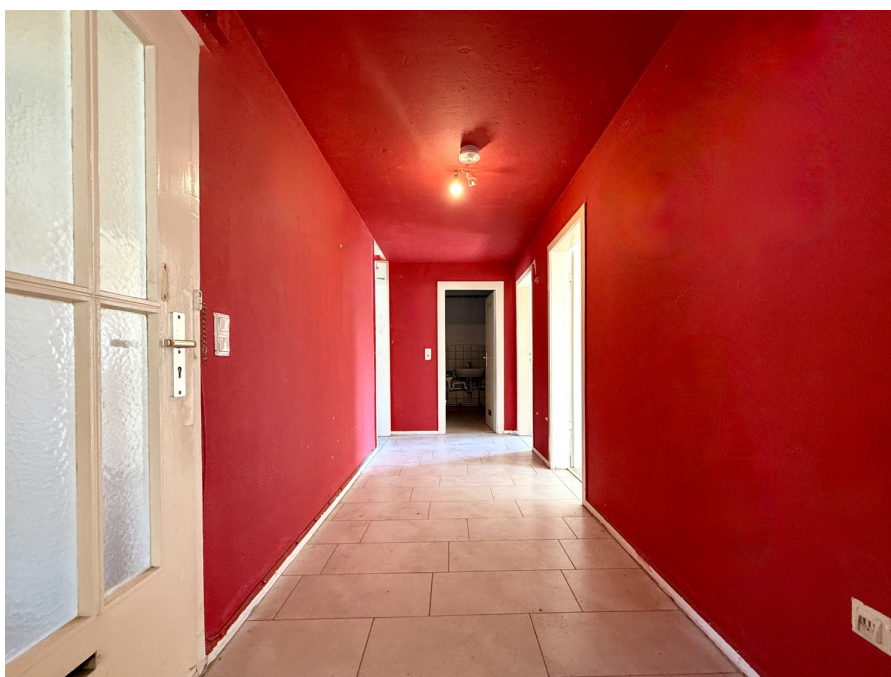
Número de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

## Una primera impresión

In zentraler Lage von Osnabrück präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus als attraktive Kapitalanlage mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial. Die Immobilie umfasst insgesamt acht Wohneinheiten, die sich auf vier Etagen verteilen und aktuell vollständig sowie zuverlässig vermietet sind.

Die kleinste Einheit befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über ca. 50?m<sup>2</sup> Wohnfläche mit zwei Zimmern. Die übrigen sieben Wohnungen bieten jeweils drei Zimmer auf Wohnflächen von ca. 68?m<sup>2</sup> bis 80?m<sup>2</sup> – ideal geschnitten für Singles, Paare oder kleine Familien.

Im Erdgeschoss profitieren die Bewohner von überdachten Terrassen, die direkt an die Wohnräume angrenzen und zusätzlichen Komfort im Freien bieten. Die Einheiten in den Obergeschossen verfügen jeweils über einen eigenen Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Praktischen Stauraum bietet das voll unterkellerte Gebäude, in dem sich separate Kellerräume für jede Wohneinheit befinden.

Die Immobilie ist laufend instand gehalten worden und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Erneuerungen hinsichtlich der Gas-Brennwert-Heizungsanlage (2020) mit Warmwasserbereitung, der Etagenheizung, der Elektroinstallation im Keller (2020) , eine Balkonsanierung 2. OG links (2020) eine Komplettrenovierung der Wohnung im 1.OG rechts (2021) sowie eine Badsanierung im 2. OG rechts (2025).

Die solide Vermietung und die zentrale Lage machen dieses Objekt zu einer sicheren und renditestarken Investition im begehrten Stadtgebiet Osnabrück.

Sie möchten sich selbst von dieser Immobilie überzeugen?

Gern vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen – kontaktieren Sie uns noch heute!

Número de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

## Detalles de los servicios

Sanierungsarbeiten:

- 1980: neue Fenster
- 2001: neue Gastherme (EG links)
- 2003/4: neue Fenster (1. OG rechts)
- 2003: neues Bad (1. OG rechts)
- 2015/16: neues Bad (1. OG links)
- 2014: neues Türfenster im WZ (EG rechts)
- 2017: neue Heizkörper (EG links)
- 2017: neues Bad (EG links)
- 2017: neuer Vinylboden (EG links)
- 2025 :neue Therme im EG rechts

Número de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in zentraler und stark nachgefragter Wohnlage im östlichen Stadtgebiet von Osnabrück. Sie bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Innenstadt sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Durch die Nähe zur Innenstadt, zum Hauptbahnhof, zur Hochschule Osnabrück und zum Klinikum ist der Standort besonders attraktiv für Studierende, Berufspendler und medizinisches Fachpersonal – Zielgruppen, die eine konstant hohe Mietnachfrage garantieren.

Número de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 de propiedad: 25183019 - 49074 Osnabrück – Innenstadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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