

Osnabrück – Eversburg

Sanieren oder Neubauen! Ihr neues Eigentum beim Landwehrviertel!

Objektnummer: 25183047



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 660 m²

Objektnummer: 25183047 - 49090 Osnabrück – Eversburg

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

Objektnummer: 25183047 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25183047
Wohnfläche	ca. 80 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1870
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	175.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25183047 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	448.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.03.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1887

Objektnummer: 25183047 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25183047 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25183047 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25183047 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25183047 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte in Eversburg.

Fühlen Sie sich zurückerinnert an ein Stück Osnabrücker Geschichte. Das Haus wurde bereits im Jahr 1870 errichtet, das damalige Bäckerhäuschen im Hinterhof kam im Jahr 1880 dazu. Damals errichtet um den ersten Bergleuten am Piesberg Ende des 19. Jahrhunderts eine Bleibe zu schaffen, könnte es nun Ihr neues Zuhause sein.

Das damalige Backhaus im Hof verfügt über Strom- und Wasseranschlüsse, womit es heutzutage eher als Partyraum oder Werkstatt genutzt werden kann. Auch befindet sich dort, wo damals der Ofen selbst stand, nun ein Carport.

Mittlerweile ist aus der Arbeitersiedlung ein bunter Ort mit guten Einkaufsmöglichkeiten und hoher Lebensqualität geworden. Gerade das neue Landwehrviertel trägt hierzu bei.

Im Erdgeschoss des Wohnhauses befindet sich der Eingangsbereich, wie auch die Küche, mit Zugang zur Terrasse und dem geräumigen Wohnzimmer. Das großzügige Wohnzimmer selbst hat einen gesonderten Bereich, welches gerade als Büro genutzt wird. Angrenzend an dieses Büro, wie auch die Küche, haben Sie eine zusätzliche Ausbaumöglichkeit, die Ihnen den Anbau eines Esszimmers oder eines Gäste-WC ermöglicht.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer, in welchem sich die Gastherme des Hauses befindet. Zusätzlich ist hier noch ein kleiner Abstellraum zu finden. Die Räume sind durch Ihr direktes Angrenzen an den Dachstuhl individuell gestaltbar.

Ein Keller bietet zusätzlichen Stauraum. Doch Vorsicht! Mit einer Deckenhöhe von 1,5m scheint der Kellerraum kleiner als er ist.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25183047 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Osnabrücker Stadtteil Eversburg.

Eversburg liegt im Nordwesten der Stadt Osnabrück und grenzt an die Stadtteile Atter, Hafen, Westerberg sowie an Büren (Lotte).

Der Stadtteil bietet eine gute Anbindung an die Autobahn, was für Pendler optimal geeignet ist und an die Innenstadt. Zudem ist die Innenstadt, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sehr gut zu erreichen. Mehrere Buslinien führen, im 10-Minuten-Takt, von Eversburg aus in die Innenstadt. Mit dem Fahrrad ist die Innenstadt ca. 20 Minuten entfernt.

In Eversburg findet man alles für den täglichen Bedarf. Apotheken, Bäcker, Supermärkte, Friseure und Banken gibt es direkt vor Ort.

Eins der beliebtesten Naherholungsgebiete Osnabrücks befindet sich zudem in Eversburg: das Natruper Holz. Der Rubbenbruchsee am Westerberg ist auch nicht weit entfernt.

Objektnummer: 25183047 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 448.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1887.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25183047 - 49090 Osnabrück – Eversburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Munsberg

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück

Tel.: +49 541 - 18 17 656 0

E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com