Osnabrück – Hafen

Modernes Doppelhaus mit zwei separaten Wohneinheiten

??????? ????????: 25183032

???? ??????: 475.000 EUR • ?????????: ca. 210 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 600 m²

??????? ????????: 25183032 - 49090 Osnabrück – Hafen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25183032 - 49090 Osnabrück – Hafen

?? ??? ?????

??????? ????????	25183032
?????????	ca. 210 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	5
????????	4
???? ??????????	1986
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	475.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2019
???????????????? ?????	ca. 24 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25183032 - 49090 Osnabrück – Hafen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.06.2035
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	81.60 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1986

??????? ????????: 25183032 - 49090 Osnabrück – Hafen

?? ???????

??????? ????????: 25183032 - 49090 Osnabrück – Hafen

?? ???????

??????? ????????: 25183032 - 49090 Osnabrück – Hafen

?? ???????

??????? ????????: 25183032 - 49090 Osnabrück – Hafen

?? ???????

??????? ????????: 25183032 - 49090 Osnabrück – Hafen

?? ???????

??????? ????????: 25183032 - 49090 Osnabrück – Hafen

?? ???????

??????? ????????: 25183032 - 49090 Osnabrück – Hafen

?? ???????

??????? ????????: 25183032 - 49090 Osnabrück – Hafen

?? ???????

??????? ????????: 25183032 - 49090 Osnabrück – Hafen

?? ???????

??????? ????????: 25183032 - 49090 Osnabrück – Hafen

?? ???????

??????? ????????: 25183032 - 49090 Osnabrück – Hafen

?? ???????

??????? ????????: 25183032 - 49090 Osnabrück – Hafen

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Doppelhaus, welches 1986 erbaut, 2001 erweitert und 2019 umfassend modernisiert wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem 600 m² großen Erbpachtgrundstück. Der jährliche Erbpachtzins beträgt 1.372 Euro und läuft bis 2083.

Modernisierung im Jahr 2019 der rechten Haushälfte
- Erneuerung der Dachkonstruktion inkl. Dämmung
- Dämmung der Außenwände
- Austausch aller Fenster durch dreifach verglaste Modelle
- Modernisierung des Innenbereichs
- Umgestaltung des Grundrisses zu einem offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich

Rechte Doppelhaushälfte – ca. 120 m² Wohnfläche 1.000 € Kaltmiete

Diese großzügige Doppelhaushälfte bietet ein modernes und offenes Wohnkonzept. Im Erdgeschoss befindet sich der helle Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, ein separates Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss. Ebenfalls ein praktischer Hauswirtschaftsraum und ein Abstellraum im Erdgeschoss. Im Obergeschoss stehen ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der Zugang zur hauseigenen Sauna, die exklusiv zur rechten Haushälfte gehört.

Linke Doppelhaushälfte – ca. 90 m² Wohnfläche 760 € Kaltmiete

Die linke Haushälfte überzeugt ebenso mit einem offenen Wohn- und Essbereich und einem separaten Küchenbereich im Erdgeschoss. Zusätzlich steht hier ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung.
Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer. Auch diese Einheit verfügt über einen eigenen Gartenbereich, der zum Genießen im Freien einlädt. Ein Keller rundet das Angebot ab.

Eine separate Garage, die sich in einer Seitenstraße unweit des Objekts befindet, ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Zögern Sie nicht, einen Termin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ????????: 25183032 - 49090 Osnabrück – Hafen

??? ??? ??? ?????????

Der Osnabrücker Stadtteil Hafen liegt nordöstlich der Innenstadt und ist geprägt von seiner industriellen Vergangenheit entlang des Stichkanals. Heute befindet sich das Gebiet im Wandel: Neben Lagerhallen und Gewerbeflächen entstehen moderne Wohn- und Bürogebäude. Der Stadtteil entwickelt sich zunehmend zu einem urbanen Raum mit kreativen Projekten, Veranstaltungsorten und Gastronomie. Auch die Verkehrsanbindung ist gut: Mehrere Buslinien binden den Hafen direkt an die Innenstadt und den Hauptbahnhof an, zudem ist die Bundesstraße B68 in unmittelbarer Nähe, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht. Der Hafen verbindet Industriecharme mit neuen Nutzungskonzepten und gilt als eines der spannendsten Entwicklungsgebiete Osnabrücks.

??????? ????????: 25183032 - 49090 Osnabrück – Hafen

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 81.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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

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.

??????? ????????: 25183032 - 49090 Osnabrück – Hafen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Nina Munsberg

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück
Tel.: +49 541 - 18 17 656 0
E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com