

Osnabrück / Hellern – Hellern

# Liebevolles Einfamilienhaus am Feldesrand mit PV-Anlage

Objektnummer: 24183048



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

**KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105,64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 477 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24183048 - 49078 Osnabrück / Hellern – Hellern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24183048 - 49078 Osnabrück / Hellern – Hellern

## Auf einen Blick

Objektnummer	24183048
Wohnfläche	ca. 105,64 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	420.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24183048 - 49078 Osnabrück / Hellern – Hellern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	74.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.10.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24183048 - 49078 Osnabrück / Hellern – Hellern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24183048 - 49078 Osnabrück / Hellern – Hellern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24183048 - 49078 Osnabrück / Hellern – Hellern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24183048 - 49078 Osnabrück / Hellern – Hellern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24183048 - 49078 Osnabrück / Hellern – Hellern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24183048 - 49078 Osnabrück / Hellern – Hellern

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses neuwertige Einfamilienhaus am Feldesrand mit guter Verkehrsanbindung in die City. Diese Immobilie, welche erst 2004 erbaut wurde, bietet Ihnen und Ihrer ganzen Familie ein gemütliches Zuhause. Das geräumige Wohn- und Esszimmer, bietet Ihnen viel natürlichen Lichteinfall. Ein Kamin sorgt für wohlige Wärme an familiären Abenden. Die separate Küche bietet eine komfortablen Blick auf die Hofeinfahrt und verfügt über eine Fußbodenheizung via Rücklauf. In einem Erker findet der Esstisch, zwischen Küche und dem offenen Wohnzimmer, seinen idealen Platz. Den pflegeleichten Garten erreichen Sie von der Küche und dem Wohnzimmer aus. Im Bereich des Wohnzimmers ist die Terrasse teilüberdacht. . Komplettiert wird das Erdgeschoss durch das Gäste-WC und den Hauswirtschaftsraum. Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer und das Badezimmer. Das Bad verfügt über eine Dusche und eine Badewanne sowie eine Fußbodenheizung, ebenfalls als Rücklauf. Technische Highlights des Hauses sind sicherlich die 2021 installierte Photovoltaik-Anlage mit Speicher sowie die Wallbox für ihr E-Auto. Des Weiteren verfügt das Haus über eine Alarmanlage mit Bewegungsmelder und Glasbruchsensoren. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24183048 - 49078 Osnabrück / Hellern – Hellern

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Hellern in Osnabrück ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus historischer Architektur und modernen Wohngebieten. Mit seinen gepflegten Grünflächen und dem nahegelegenen Heger Holz lädt Hellern zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen sind gut erreichbar und tragen zur hohen Lebensqualität in diesem Stadtteil bei. Mit einer guten Verkehrsanbindung ist auch die Innenstadt von Osnabrück schnell erreichbar, wodurch Hellern zu einem attraktiven Wohnort für Jung und Alt wird.

Objektnummer: 24183048 - 49078 Osnabrück / Hellern – Hellern

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 74.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 24183048 - 49078 Osnabrück / Hellern – Hellern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona 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)