

Osnabrück – Wüste

# Top gepflegte Wohnung in zentraler Lage im Erdgeschoss.

Objektnummer: 23183087

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23183087 - 49080 Osnabrück – Wüste

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

Objektnummer: 23183087 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Auf einen Blick

Objektnummer	23183087
Wohnfläche	ca. 114 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	430.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung

Objektnummer: 23183087 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 23183087 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Erdgeschosswohnung mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup>. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und ein Badezimmer. Das Baujahr der Immobilie liegt im Jahr 2002. Die gute Instandhaltung der Wohnung ist deutlich erkennbar, sie ist also in einem Top-Zustand. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt. Eine brandneue Gas-Heizung wurde erst im letzten Jahr, also 2022, installiert. Dies führt zu einer effizienten und kostengünstigen Beheizung der Räumlichkeiten. Die Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse. Die funktionale Raumverteilung ermöglicht eine flexible Nutzung der unterschiedlichen Räume. Die Wohnung verfügt über einen Balkon bzw. eine Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Hier lassen sich angenehme Stunden im Freien genießen und die wunderbare Umgebung genießen. Auch ein leicht zu pflegender Garten steht Ihnen zur Verfügung. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist eine großzügige Garage mit einer Fläche von 45 m<sup>2</sup>. Sie bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und Stauraum für verschiedene Gegenstände. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre zentrale Lage aus, die den Bewohnern eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden und schnell erreichbar. Zusammenfassend bietet diese Erdgeschosswohnung eine solide Grundlage für ein angenehmes Wohnen. Die großzügige Wohnfläche, die gepflegte Ausstattung und die praktische Raumverteilung geben Raum für Individualität und Komfort. Durch die neue Gas-Heizung steht einer energieeffizienten Beheizung nichts im Wege. Interessenten haben die Möglichkeit, die Immobilie zu besichtigen und sich vor Ort von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23183087 - 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: 23183087 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Weitere Informationen

**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: 23183087 - 49080 Osnabrück – Wüste

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Munsberg

---

Kleine Domsfreiheit 9 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)