

Lotte / Wersen – Wersen

# Hell und Gemütlich! Ihre neue Eigentumswohnung in Lotte

Objektnummer: 25183005



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

KAUFPREIS: 158.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,46 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25183005 - 49504 Lotte / Wersen – Wersen

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

Objektnummer: 25183005 - 49504 Lotte / Wersen – Wersen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25183005	Kaufpreis	158.000 EUR
Wohnfläche	ca. 78,46 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1971		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 5000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25183005 - 49504 Lotte / Wersen – Wersen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	82.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.11.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 25183005 - 49504 Lotte / Wersen – Wersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183005 - 49504 Lotte / Wersen – Wersen

## Die Immobilie



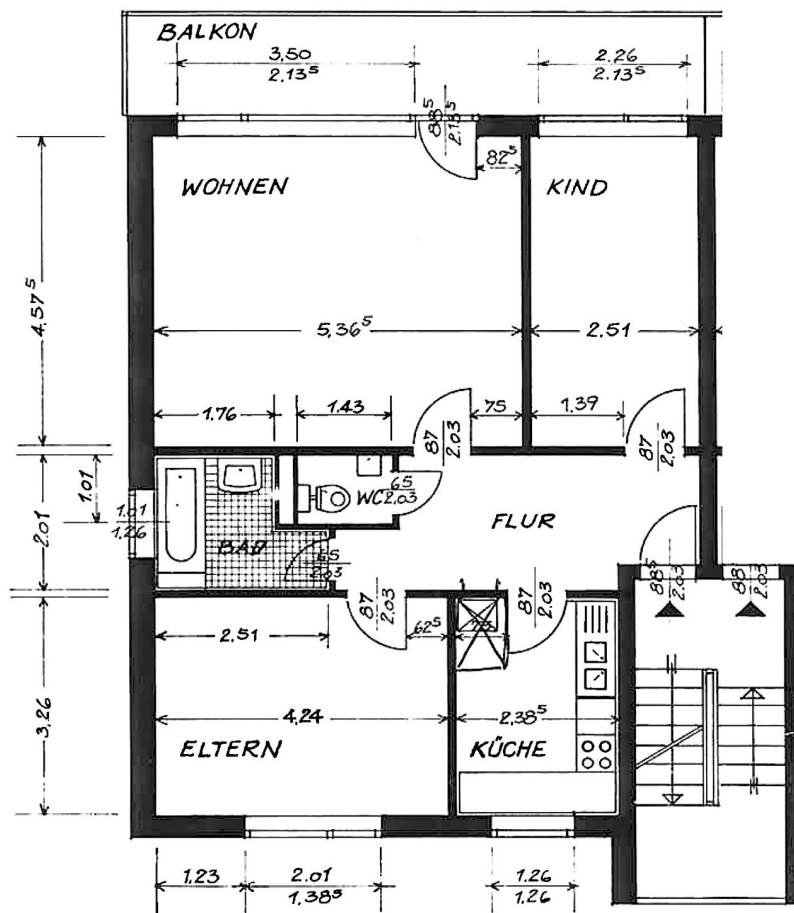
Objektnummer: 25183005 - 49504 Lotte / Wersen – Wersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183005 - 49504 Lotte / Wersen – Wersen

# Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25183005 - 49504 Lotte / Wersen – Wersen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Lotte-Wersen. Das Highlight der Wohnung ist der offene Wohn-/Essbereich. Der Durchbruch verbindet die Wohnräume und schafft einen echten Lebensmittelpunkt. Zusätzlich sorgt die große Fensterfront hier für viel natürliches Tageslicht. Gegenüber des Wohnzimmers befindet sich die Küche, in welcher bereits eine Einbauküche mit inbegriffen ist. Der Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind, gibt Ihnen die Möglichkeit für eine großflächige Garderobe. Ebenfalls gelangen Sie vom Flur in das großzügige Schlafzimmer, welches zusätzliche Staufläche verspricht. Die Wohnung bietet Ihnen ein Badezimmer mit Dusche und ein separates WC. Der Balkon hat eine West-Ausrichtung. Durch die Ecklage der Wohnung haben Sie ebenfalls die Möglichkeit die Süd-Sonne zu genießen. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Kellerabteil, für zusätzliche Staufläche. Das Hausgeld beträgt 305,00€, wovon ca. 88€ in die Instandhaltungsrücklage fließen. Die Rücklagen der Hausgemeinschaft belaufen sich auf ca. 550.000€. Davon entfallen ungefähr 6.200€ auf diese Wohnung. Im Laufe des Jahres sollen Dämmarbeiten im Bereich des Daches durchgeführt werden. Die daraus entstehenden Kosten von bis zu 200.000€ werden vollständig aus den Rücklagen bezahlt. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25183005 - 49504 Lotte / Wersen – Wersen

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Lotte liegt am Teutoburger Wald und grenzt an die Friedensstadt Osnabrück. Lotte bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung über die A1 und die A30, ideal für Pendler. Ebenso ist die Gemeinde Lotte an das Schienennetz gut angeschlossen. Mit zahlreichen Kindergärten, 3 Grundschulen, einer Gesamtschule, sowie einer Privatschule bietet Lotte eine gute schulische Ausbildung. Der nahe gelegene Golfplatz sorgt für die notwendige Abwechslung. Weitere Freizeitangebote bietet der Reit- und Fahrverein und der VfL Sportfreunde Lotte, der insbesondere durch seinen Fußball bekannt ist.

Objektnummer: 25183005 - 49504 Lotte / Wersen – Wersen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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.

Objektnummer: 25183005 - 49504 Lotte / Wersen – Wersen

## 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)