

Bissendorf – Bissendorf

# Moderne Villa in traumhafter Lage und wundervoller Aussicht

Objektnummer: 22183090



WOHNFLÄCHE: ca. 328,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 5.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22183090 - 49143 Bissendorf – Bissendorf

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

Objektnummer: 22183090 - 49143 Bissendorf – Bissendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	22183090
Wohnfläche	ca. 328,74 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1978
Stellplatz	4 x Carport, 8 x Freiplatz, 4 x Garage

Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovison 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22183090 - 49143 Bissendorf – Bissendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 22183090 - 49143 Bissendorf – Bissendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22183090 - 49143 Bissendorf – Bissendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22183090 - 49143 Bissendorf – Bissendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22183090 - 49143 Bissendorf – Bissendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 22183090 - 49143 Bissendorf – Bissendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22183090 - 49143 Bissendorf – Bissendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22183090 - 49143 Bissendorf – Bissendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22183090 - 49143 Bissendorf – Bissendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22183090 - 49143 Bissendorf – Bissendorf

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernes Anwesen inmitten einer landschaftlich reizvollen Lage. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen und eingezäunten Grundstück von ca. 5.000 m<sup>2</sup> Fläche. Der parkähnliche Garten ist top gepflegt und verfügt über eine hochwertige Bewässerungsanlage und ist komplett eingezäunt. Hier können Sie die Ruhe und die traumhafte Aussicht genießen. Das zweigeschossige Haus wurde 1978 erbaut und in 2020 umfassend saniert, sodass es in einem ausgezeichneten Zustand ist. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 328,74 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 4 Badezimmer. Die Ausstattung ist sehr luxuriös und auf dem neuesten Stand der Technik, sodass höchster Wohnkomfort garantiert ist. Das Haus beeindruckt mit vielen gehobenen Ausstattungsmerkmalen. So verfügt es über ein Schwimmbad, welches bei Bedarf kostengünstig mit der Solaranlage beheizt werden kann. Die seitlichen Glaselemente lassen sich bei Wunsch komplett aufschieben. Ein weiteres Highlight ist der Wintergarten mit Gaskamin, dieser bietet an kühleren Tagen eine tolle Möglichkeit, draußen zu sein. Die Glaselemente dieses Bereichs lassen sich ebenfalls aufschieben um ein "draußen feeling" zu erleben. Im Untergeschoss des Hauses befindet sich ein Saunabereich mit Dampfsauna und einer Finnischen Sauna. Der Partykeller ist bestens für Feiern ausgestattet und verfügt sogar über eine geschützte Terrasse. Das Haus wird über eine Fußbodenheizung und Zentralheizung beheizt. Das Dach wurde mit Dachpfannen und einer speziellen Dachdämmung versehen. Auch die Außenverkleidung wurde modernisiert und präsentiert sich in einem sehr ansprechenden Zustand. Metallverkleidungen runden das hochwertige Erscheinungsbild des Hauses ab. In 2024 wurde eine Photovoltaik Anlage mit 37 Modulen und einer Leistung von 1,7 kWh sowie einem 15 kW Speicher Installiert. Für Pferdehalter sind die dahinterliegenden Wiesen, die ca. 6.000 m<sup>2</sup> groß sind, interessant. Diese können gepachtet oder käuflich erworben werden. Somit stünden hier insgesamt 11.224 m<sup>2</sup> an Fläche zur Verfügung. Optional können auch Acker- und Waldflächen dazu erworben werden. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein einzigartiges Objekt in einer exzellenten Lage. Die hochwertige Ausstattung, die moderne Technik sowie der großzügige Garten sind Highlights, die das Interesse von Interessenten wecken werden. Von daher ist eine Besichtigung sehr empfehlenswert. - zwei Wohneinheiten + ein 1-Zimmerappartement - zwei Gaskamine, einer im Wohnzimmer und einer im Wintergarten - Photovoltaik Anlage mit 37 Modulen 1,7 kWh und einem 15 kW Speicher - Natursteinböden - Natursteintreppe - schicke Einbauküche mit Theke - Wintergarten mit großen aufschließbaren Fensterflächen - elektrische Raffstores vor allen Fenstern - eine Finnische Sauna + eine Dampfsauna mit Dusche und WC - gehobene und sehr gepflegte Ausstattung - Verglastes Schwimmbad mit aufschließbaren Glaselementen - Das Schwimmbad ist

beheizt - offene Doppelgarage mit Elektroanschluss - große Doppelgarage mit elektrischem Tor - das Grundstück ist komplett eingezäunt - elektrisches Zufahrtstor mit Gegensprechanlage - sehr ruhige und idyllische Lage - 2 Zimmerwohnung im OG - 1 Zimmer Appartement im OG - großer moderner Wintergarten mit Gaskamin und aufziehbaren Glaselementen - Solaranlage - traumhafte Aussicht über Feld und Wiesen - Nutzbar auch als Einfamilienhaus - Wohnung und Appartement im OG sind frei gestellt Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Auch steht ein Video zur Verfügung, den Link dazu finden Sie weiter unten im Exposé unter "Aufteilung".

**Objektnummer: 22183090 - 49143 Bissendorf – Bissendorf**

## Alles zum Standort

Bissendorf ist ein landschaftlich schön gelegener Ort nahe des Teutoburger Waldes und zeichnet sich besonders durch die Wander- und Radwege aus. Vereine für Golf, Tennis, Reiten, Schießen und Bogenschießen bieten viele individuelle Möglichkeiten der aktiven Freizeitgestaltung. Im Bereich Bildung bietet Bissendorf eine Grund-, Ober- und Förderschule. Weitere Schulen befinden sich in der umliegenden Ortsteilen und in Osnabrück. Regionalbusse verbinden Bissendorf mit Osnabrück im Westen und Melle im Osten. Im Stundentakt fährt ein Zug im Ortsteil Wissingen. Die Nähe zur A 30 bietet eine schnelle Anbindung an die Stadt Osnabrück und ist besonders für Pendler interessant.

Objektnummer: 22183090 - 49143 Bissendorf – Bissendorf

## Sonstige Angaben

Jetzt die richtige Immobilienfinanzierung finden - 0541/18 17 56 560 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 56 560 <https://www.vp-finance.de/ueber-uns.html> GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 22183090 - 49143 Bissendorf – Bissendorf

## 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)