

Osnabrück – Westerberg

Moderne, großzügige Immobilie am Botanischen Garten erfüllt alle Wünsche!

CODE DU BIEN: 24183013



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 626 m²

CODE DU BIEN: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24183013	Prix d'achat	1.449.000 EUR
Surface habitable	ca. 280 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	6	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	2021		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre		

CODE DU BIEN: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	23.40 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.04.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0541 - 18 17 656 0

Shop Osnabrück | Kleine Domsfreiheit 9 | 49074 Osnabrück | osnabrueck@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/osnabrueck

CODE DU BIEN: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

Une première impression

Diese neuwertige Immobilie erstreckt sich auf eine Wohnfläche von ca. 280 m² und befindet sich direkt am Botanischen Garten auf einem Grundstück von ca. 626 m², ideal angebunden an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Das Haus wurde im Jahr 2021 erbaut und ist im Erdgeschoss gänzlich barrierefrei gestaltet. Es besteht die Möglichkeit einen Fahrstuhl zur oberen Etage in einen schon vorhandenen Freiraum am Treppenhaus einzubauen um auch das Obergeschoss barrierefrei zu erreichen. Das Haus bietet eine sehr gute Aufteilung, die für eine Zweifamilienhaus-Nutzung bestens geeignet ist. Die insgesamt 8 Zimmer sind hell und großzügig geschnitten. Es gibt 3 Badezimmer, die allen Ansprüchen gerecht werden. Die hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden, modernen Bädern sowie hochwertigen Küchen rundet das Angebot ab. Im gesamten Haus kann die Temperatur über die Heizungs- bzw. Lüftungsanlage reguliert werden, d.h. Sie können nicht nur im Winter heizen, sondern im Sommer kühlen. Idealerweise können Sie auch Ihre Praxis oder Büro in Ihrem Eigenheim unterbringen, da ein Teil der Räumlichkeiten über einen separaten Zugang von aussen erreicht werden kann. Die helle Gestaltung der Räume schaffen eine freundliche Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Die hochwertige Ausstattung im gesamten Haus lässt keine Wünsche offen und sorgt für ein gehobenes Wohnambiente. Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie sind, die einen hohen Standard an Wohnkomfort bietet und zugleich eine ideale Anlage für die Zukunft darstellt, dann sollten Sie sich diese Immobilie unbedingt ansehen. Rufen Sie uns an und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

Tout sur l'emplacement

Schnell im Grünen und auch nah an der Stadt. Nicht umsonst ist der Westerberg eines der begehrtesten Wohngebiete in Osnabrück. Gepflegte Stadtvillen und moderne Einfamilienhäuser findet man hier ebenso wie aufwändig modernisierte Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit. Universität, Hochschule, Volkshochschule, Berufsschulzentrum, Paracelsus Klinik, Klinikum Osnabrück, Innovationszentrum Osnabrück, der innerstädtischen Bauernhof "Gut Musenburg", der Botanische Garten und das Naherholungsgebiet Rubbenbruchsee sind fußläufig erreichbar, oder ganz in der Nähe.

CODE DU BIEN: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 23.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

CODE DU BIEN: 24183013 - 49076 Osnabrück – Westerberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ilona Munsberg

Lotter Straße 22 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com