

Osnabrück – Lüstringen

# Teilmodernisiertes Zweifamilienhaus mit großem Garten

????????? ??????????: 24183047



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

???? ??????: 390.000 EUR • ??????????: ca. 194,35 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ?????: 910 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24183047 - 49086 Osnabrück – Lüstringen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24183047 - 49086 Osnabrück – Lüstringen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24183047	????? ???????	390.000 EUR
????????????	ca. 194,35 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
????????????? ???	4		
????????????			
????????????	2	????? ???????????????	2023
????? ??????????????	1964	?????????	???????
?????? ??????????????	2 x ???????	??????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	WC ??????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24183047 - 49086 Osnabrück – Lüstringen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	158.00 kWh/m²a
??????????????	26.03.2027	??????????????	
??????????????????		?????????????	E
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24183047 - 49086 Osnabrück – Lüstringen

?? ?????????





???????? ??????????: 24183047 - 49086 Osnabrück – Lüstringen

?? ?????????



???????? ??????????: 24183047 - 49086 Osnabrück – Lüstringen

?? ?????????





???????? ??????????: 24183047 - 49086 Osnabrück – Lüstringen

?? ?????????





???????? ??????????: 24183047 - 49086 Osnabrück – Lüstringen

?? ?????????



???????? ??????????: 24183047 - 49086 Osnabrück – Lüstringen

?? ?????????





???????? ??????????: 24183047 - 49086 Osnabrück – Lüstringen

?? ?????????



??????? ???????: 24183047 - 49086 Osnabrück – Lüstringen

??? ?????? ???????????

Selbst bewohnen und vermieten oder doch als Kapitalanlage? Hier ist es Möglich. Dieses Zweifamilienhaus ist bereits teilmodernisiert und bietet mit dem großen garten Platz für die ganze Familie. Das Haus ist in zwei Parteien mit dem gleichen Schnitt unterteilt. Beide Wohnungen verfügen über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit, eine separate Küche, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche sowie ein Gäste-WC. Durch den Anbau wurde das Wohnzimmer des Erdgeschosses gekonnt erweitert und ermöglichte einen Balkon fürs Obergeschoss. Durch die Fenster und die ideale Sonnenausrichtung gelangt viel Licht ins Haus. Die Wohnungen sind aktuell an nette und zuverlässige Mieter vermietet: - Miete EG seit 01.12.2021 650 € kalt - Mieter OG seit 15.05.2019 580 € kalt Das Haus ist voll unterkellert und bietet Stauraum sowie einen Wäscheraum. Zum Haus gehört eine Doppelgarage und der große Garten bietet ggf. Platz für ein weiteres Haus oder einen großzügigen Anbau. Modernisierungen: 2023 Gasheizung 2016 Keller-Außentür, Haustür, Innentüren EG 2015 Außenwanddämmung (3 Seiten) 2011 Fenster EG und Haustür ca. 2010 Bäder und WC im EG inkl. Steigleitungen 2009 Fenster OG ca. 2000 Heizkörper Die Immobilie befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück, dessen Vertrag noch bis April 2062 läuft. Die letzte Erhöhung auf 2.320,50 €/Jahr war 2015. Für weitere Details und einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns gern.



???????? ??????????: 24183047 - 49086 Osnabrück – Lüstringen

??? ??? ??? ????????????

Der Osnabrücker Stadtteil Lüstringen ist eine begehrte Wohngegend und punktet durch seine ruhige Lage. In wenigen Minuten gelangen Sie jedoch zur Autobahn sowie in die City von Osnabrück. Auch steht in wenigen Fußminuten eine sehr gute Busanbindung nach Osnabrück zur Verfügung.

??????? ???????: 24183047 - 49086 Osnabrück – Lüstringen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2027. Endenergiebedarf beträgt 158.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24183047 - 49086 Osnabrück – Lüstringen

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

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)