

Osnabrück – Westerberg

# Gepflegtes Zweifamilienhaus in begehrter Wohnlage

VP azonosító: 23183084



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

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 218,91 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 659 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Áttekintés

VP azonosító	23183084
Hasznos lakótér	ca. 218,91 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	9
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1982
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló, 3 x Garázs

Vételár	595.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	101.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	17.11.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein geräumiges Zweifamilienhaus auf einem Grundstück von ca. 659 m<sup>2</sup>. Das Baujahr des Hauses ist 1982 mit solider Bausubstanz. Die Wohnfläche beträgt großzügige ca. 218.91 m<sup>2</sup> + 66 m<sup>2</sup> für die Kellergeschoss-Wohnung. Sie bietet somit ausreichend Platz für Familien. Das Haus verfügt im Erdgeschoss über eine moderne Fußbodenheizung. Die Innenräume verteilen sich auf zwei separate Wohneinheiten. Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit für 575,00 € vermietet. Hinzu kommt noch die freigestellte Wohnung im Kellergeschoss mit ca. 66 m<sup>2</sup>. Die Aufteilung der Räume wurde optimal gestaltet und orientiert sich an den Bedürfnissen moderner Wohnansprüche. Großzügige Wohn- und Essbereiche bieten ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Küche im Erdgeschoss ist bereits komplett ausgestattet. Neben den Schlafzimmern und Bädern gibt es weitere Räume, die als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Spielzimmer genutzt werden können. Das Haus befindet sich in einer Gegend mit guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahn ist sehr gut, sodass auch Pendler schnell ihr Ziel erreichen können. Der Außenbereich des Hauses bietet einen liebevoll angelegten Garten mit viel Platz zum Entspannen und Verweilen. Hier können Sie die warmen Sommerabende genießen, während Ihre Kinder im Grünen spielen. Darüber hinaus stehen drei Garagen und mehrere Parkplätze zur Verfügung, die Ihnen und Ihren Gästen ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

VP azonosító: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Részletes felszereltség

Zweifamilienhaus plus Souterrain Appartement

Kamin

überdachte Terrasse

Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in der Souterrainwohnung

Natursteinböden

EG ca. 125 m<sup>2</sup> 4 Zimmer

OG ca. 96 m<sup>2</sup> 2 Zimmer derzeit für 575,00 € vermietet

KG ca. 66 m<sup>2</sup> 2 Zimmer

Gartenhaus

3 Garagen

Heizkörper im Obergeschoss

elektrische Jalousien

Gasheizung 40 Jahre alt

ruhige und doch zentrale Lage

**VP azonosító: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 23183084 - 49076 Osnabrück – Westerberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)