

Bissendorf – Natbergen

# Einziehen und wohlfühlen - Einfamilienhaus mit Westgarten

**CODICE OGGETTO: 24183038**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 184 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 758 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24183038 - 49143 Bissendorf – Natbergen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24183038 - 49143 Bissendorf – Natbergen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24183038	Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Superficie netta	ca. 184 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	01.01.2025	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Vani	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone
Bagni	2		
Anno di costruzione	1969		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24183038 - 49143 Bissendorf – Natbergen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	209.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.05.2029	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

CODICE OGGETTO: 24183038 - 49143 Bissendorf – Natbergen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24183038 - 49143 Bissendorf – Natbergen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24183038 - 49143 Bissendorf – Natbergen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24183038 - 49143 Bissendorf – Natbergen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24183038 - 49143 Bissendorf – Natbergen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24183038 - 49143 Bissendorf – Natbergen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24183038 - 49143 Bissendorf – Natbergen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes und lichtdurchflutetes Einfamilienhaus in Bissendorf mit einer Wohnfläche von ca. 184 m<sup>2</sup> auf einem 758 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Die Immobilie bietet genug Platz und Nutzungsmöglichkeiten für die gesamte Familie! Ein Ort zum Wohlfühlen. Direkt am Eingang, welcher 2006 durch einen Windfang aufgewertet wurde, wird erkennbar wie wohnlich der Schnitt des Hauses ist. Aus dem Treppenhaus gelangen Sie in ein offenes und lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer. Dieses bietet gleichzeitig einen Zugang zum blickgeschützten, liebevoll gestalteten und sonnigen Garten mit viel Spielfläche für Kinder sowie eine nach Westen ausgerichtete Terrasse. Im Obergeschoss wurden die Fußbodenbeläge in 2023 erneuert. Es besteht mit drei Schlafzimmern, von denen jeweils ein Eltern- und ein Kinderzimmer, durch einen Zugang, von dem nach Westen ausgerichteten Balkon profitieren. Alternativ bieten die vorhandenen Anschlüsse im OG + DG die Möglichkeit das Gebäude in zwei Wohneinheiten aufzuteilen. Somit lässt sich die Immobilie ganz individuell auf Ihre familiäre Situation anpassen. Das in den 90ern ausgebaute Dachgeschoss lässt Ihrer Kreativität freien Lauf. Ob Hobbyraum, Gästezimmer oder Rückzugsort für Ihre Kinder, die Nutzungsarten sind unbegrenzt. Das Dach inklusive der Dämmung und dem Innenausbau wurden in 2022 erneuert. Abstellfläche ist ausreichend vorhanden. So bietet die angrenzende Doppelgarage mit Sektionaltor, zwei Stellplätze und diversen Stauraum. Die ruhige und gemeinschaftliche Siedlungslage der Immobilie bietet Ihnen einen guten Anschluss und kurze Wege, vor allem zu Spielflächen und -plätzen für Kinder. Die Immobilie liegt direkt an der Stadtgrenze zu Osnabrück-Lüstringen und bietet somit ideale Anbindung an die Stadt. Überzeugen Sie sich selbst, kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns! - Wohnfläche 129 m<sup>2</sup> + ca. 55 m<sup>2</sup> DG - Dachgeschoss ausgebaut in den 90ern Dachhaut und Dämmung vor 2 Jahren erneuert. - Doppelgarage mit Sektionaltor - offener Wohnbereich zum Esszimmer - separate Küche - Windfang - Möglichkeit eines Zweifamilienhauses, Anschlüsse in der Wand im OG vorhanden - großes Gäste-WC im EG / - Dusch- und Wannenbad OG / - Duschbad DG - 2 Kinderzimmer + großes Elternschlafzimmer im Obergeschoss - großes Zimmer + Büro im Dachgeschoss - nach Westen ausgerichtete Terrasse/ Garten - uneinsehbarer Garten

**CODICE OGGETTO: 24183038 - 49143 Bissendorf – Natbergen**

## Dettagli dei servizi

Auflistung der Modernisierungen

2023 Fußbodenbelag Obergeschoss

2022 Dachhaut inkl. Dämmung u. Aufdoppelung der Sparren sowie Fallrohre,  
Fassadenanstrich

2020 Treppenhaussanierung

2019 Fußbodenbelag Erdgeschoss

2014 Kellerfenster

2013 Fensteraustausch

2010 Austausch Bauteile der Heizung

2006 Windfang

2000 Ölheizung

1994 Gäste-WC und Elektrik

90er Ausbau Dachgeschoss

90er Badezimmer Obergeschoss

**CODICE OGGETTO: 24183038 - 49143 Bissendorf – Natbergen**

## Tutto sulla posizione

Bissendorf-Natbergen ist ein landschaftlich schön gelegener Ort zwischen dem Teutoburger Wald und dem Wiehengebirge und zeichnet sich besonders durch die Wander- und Radwege aus. Vereine für den Breitensport wie 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.

**CODICE OGGETTO: 24183038 - 49143 Bissendorf – Natbergen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2029. Endenergiebedarf beträgt 209.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

**CODICE OGGETTO: 24183038 - 49143 Bissendorf – Natbergen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)