

Osnabrück – Haste

## 3-Zimmer ETW mit Südbalkon im gepflegten Haus

**CODICE OGGETTO: 24183037**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 215.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 77 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

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

CODICE OGGETTO: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24183037	Prezzo d'acquisto	215.000 EUR
Superficie netta	ca. 77 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1972	Caratteristiche	Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	128.68 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.10.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

CODICE OGGETTO: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste**

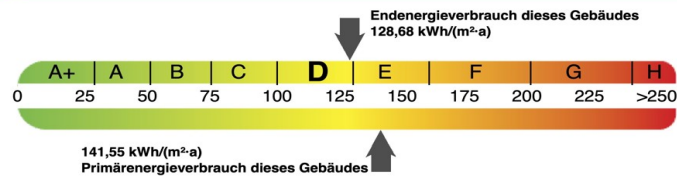
# Planimetrie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

 gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

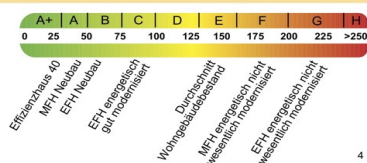
 Registriernummer <sup>2</sup> NI-2016-002266335  
 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

**3**
**Energieverbrauch**

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**128,68 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**
**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,10	326468.70	74656.00	251812.70	1,13
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,10	345635.10	74656.00	270979.10	1,10
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,10	321656.40	74656.00	247000.40	1,11

**Vergleichswerte Endenergie**


Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine 3 Zimmer Wohnung mit großem Wohnbereich und Garage in einem gepflegten Mehrparteienhaus. Die Eigentumswohnung bietet Ihnen eine gelungene Raumaufteilung. Die Küche sowie der Wohn/Essbereich sind miteinander verbunden und doch entsteht durch eine Wand ein separierender Charakter. Die großen Fenster im Wohnbereich, wie auch die nach Süden gerichtete Loggia, schaffen einen lichtdurchfluteten Raum. Weiterhin verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Duschwanne, welches 2017 erneuert wurde. Zusätzlich haben Sie im Keller die Möglichkeit, ein abschließbares Abteil Ihr Eigen nennen zu können. Der Keller wurde vor kurzem neu gestrichen und erhielt eine neue Außentür. Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage, welche sich im Vorhof befindet. Der Platz davor kann als freier Stellplatz genutzt werden. Das Hausgeld beträgt insgesamt 370€ im Monat, der Anteil für die Rücklage ist darin enthalten und beläuft sich auf 138€. Die Instandhaltungsrücklage für die Wohnanlage beträgt ca. 48.000€. Im Januar findet eine außerordentliche Eigentümerversammlung statt, um einen Beschluss über die anstehende Strangsanierung zu treffen. Die bisher angenommenen Kosten dafür, belaufen sich pro Wohnung auf 13.000€ bis 18.000€ und werden möglicherweise über eine Sonderumlage finanziert. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**CODICE OGGETTO: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste**

## Tutto sulla posizione

Der Osnabrücker Stadtteil Haste ist ideal für Familien. Die ländliche Idylle und die vielen Bildungsangebote, machen diesen Stadtteil besonders für Familien interessant. Hier ansässig ist die Fakultät Agrarwissenschaften und Landschaftsarchitektur der Hochschule Osnabrück, das Gymnasium Angelaschule, die Oberschule Thomas-Morus-Schule, die Berufsbildenden Schulen Osnabrück-Haste und die städtische Grundschule Haste. Das Schwimmbad Nettebad oder die gegenüber liegende Eishalle bieten vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Ein Ort zum Erholen bietet der Bürgerpark. Im Nordwesten grenzt Haste an den Stadtteil Pye, im Norden an die Gemeinde Wallenhorst, im Osten an die Gemeinde Belm, im Süden an die Stadtteile Dodesheide und Sonnenhügel und im Westen an den Stadtteil Hafen. Der Fluss, der durch den Stadtteil fließt, ist die Nette.



**CODICE OGGETTO: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 128.68 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24183037 - 49090 Osnabrück – Haste

## 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)