

Osnabrück – Schinkel

# Reihenendhaus mit traumhaften Garten

**CODICE OGGETTO: 24183043**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 285.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 596 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24183043 - 49084 Osnabrück – Schinkel**

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

CODICE OGGETTO: 24183043 - 49084 Osnabrück – Schinkel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24183043
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	285.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

**CODICE OGGETTO: 24183043 - 49084 Osnabrück – Schinkel**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	164.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.11.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

CODICE OGGETTO: 24183043 - 49084 Osnabrück – Schinkel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24183043 - 49084 Osnabrück – Schinkel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24183043 - 49084 Osnabrück – Schinkel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24183043 - 49084 Osnabrück – Schinkel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24183043 - 49084 Osnabrück – Schinkel

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24183043 - 49084 Osnabrück – Schinkel**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht dieses gepflegte und familienfreundliche Reihenendhaus in Osnabrück/Schinkel mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> zzgl. des ausgebauten Dachgeschosses. Die Grundstücksgröße beträgt 596 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet durch seine Raumaufteilung viele Nutzungsmöglichkeiten für die gesamte Familie - Highlight ist der idyllisch gestaltete Garten. Im Erdgeschoss befindet sich der offene Wohn- und Essbereich, welcher durch den Kamin einen gemütlichen Ort für gemeinsame Abende bietet. Von hier aus haben Sie Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse und dem traumhaft angelegten Garten mit diversen Obstbäumen. Die erst 2010 eingebaute Küche bietet ebenfalls einen herrlichen Blick in den Garten. Komplettiert wird das Erdgeschoss mit einem Gäste-WC. Im Obergeschoss liegen das 2016 modernisierte Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, sowie zwei geräumige Schlafzimmer mit viel Lichteinfall. Das Dachgeschoss bietet neben einem Duschbad, zwei weitere Zimmer, die alternativ auch als Büro genutzt werden können. Hier kommen Ihnen die Veluxfenster mit Außenbeschattung zu Gute. Im Keller finden sich viel Stauraum sowie Lagermöglichkeiten und die 2006 erneuerte Gasheizung. Für die PKW's bietet ein breites Carport Schutz und ein Einstellplatz weiteren Platz. Die Immobilie bietet die perfekte Anbindung an Schulen und den ÖPNV. Auch die Wege zur Innenstadt sind hier, trotz der ruhigen Lage, kurz. Das Grundstück ist mit einem Erbbaurecht belastet. Der aktuelle Erbbaurechtsvertrag besteht noch bis 2057 und hat einen Erbauzins von ca. 154 €/Quartal, welcher in 2010 das letzte Mal angehoben wurde. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Der Energieausweis wird gerade erstellt und liegt bei Besichtigung vor.

**CODICE OGGETTO: 24183043 - 49084 Osnabrück – Schinkel**

## Tutto sulla posizione

Osnabrück ist mit rund 165.000 Einwohnern eine Großstadt und Sitz des Landkreises Osnabrück. Zudem ist die kreisfreie Stadt ein Oberzentrum Niedersachsens und Mittelpunkt des Osnabrücker Landes. Die Immobilie befindet sich in dem Stadtteil Schinkel und bietet dort alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittelläden, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Ladenlokale, Banken, Tankstellen und verschiedene Ärzte. Kindergarten, Grundschule und unterschiedliche weiterführende Schulen sind umliegend. Die Innenstadt von Osnabrück, mit guter Busanbindung, ist gut zu erreichen. In Osnabrück gibt es viele Freizeitmöglichkeiten. Es werden Ihnen Kinos, ein Zoo, verschiedene Schwimmbäder und vieles mehr. Der Hauptbahnhof liegt auch in unmittelbarer Nähe. Außerdem verlaufen die Bundesstraße 68 und die Autobahn 30 durch Osnabrück. Die A 30 kreuzt sich mit der A 1 und der A 33. Somit ist eine gute Anbindung in die umliegenden, als auch weiter entfernten Orte gegeben.

**CODICE OGGETTO: 24183043 - 49084 Osnabrück – Schinkel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 164.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24183043 - 49084 Osnabrück – Schinkel**

## 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)