

Bramsche

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Traumgarten ruhig und dennoch zentral gelegen

Objektnummer: 25183029



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

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.062 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25183029 - 49565 Bramsche

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25183029 - 49565 Bramsche

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25183029                  |
| Wohnfläche   | ca. 161 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1953                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 289.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Balkon                                    |

Objektnummer: 25183029 - 49565 Bramsche

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 242.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.08.2033     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1953           |

Objektnummer: 25183029 - 49565 Bramsche

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183029 - 49565 Bramsche

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183029 - 49565 Bramsche

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183029 - 49565 Bramsche

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183029 - 49565 Bramsche

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183029 - 49565 Bramsche

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183029 - 49565 Bramsche

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183029 - 49565 Bramsche

## Ein erster Eindruck

Viel Platz, viel Grün, viel Lebensqualität - Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Highlight des Hauses ist der Garten, er ist ein besonderer Rückzugsort: liebevoll angelegt, grün umrahmt und mit viel Platz zum Entspannen und Gärtnern. Ob auf der sonnigen Terrasse, beim Blick über die Teichanlage oder beim Eintauchen in den beheizbaren Pool – hier findet jeder sein Lieblingsplätzchen. Ein Gewächshaus, ein Gartenhäuschen und ein Brunnen für die Gartenbewässerung runden den Garten ab.

Das großzügige Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1.062 m<sup>2</sup> großen, liebevoll angelegtem Grundstück in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Mit ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Haus reichlich Platz für Ihre Familie. Der ausgebaute Dachboden bietet Ihnen eine zusätzliche Fläche von ca. 35 m<sup>2</sup>.

Das Haus stammt ursprünglich aus dem Jahr 1953 und wurde im Jahr 1975 durch einen Anbau erweitert. In diesem Zuge wurde das gesamte Haus kernsaniert.

Im Erdgeschoss erwarten Sie eine gut geschnittene Küche und ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum beheizbaren Wintergarten. Dieser bietet dank elektrischer Beschattung auch an besonders warmen Tagen ein angenehmes Wohlfühlambiente und ist durch eine Alarmanlage gesichert. Ein Badezimmer sowie ein kleiner Abstellraum bzw. eine Vorratskammer finden Sie ebenfalls auf dieser Etage. Die Fenster im Wohnzimmer sind mit Sensoren versehen, die automatisch bei Sonneneinstrahlung bzw. wenn es dunkel wird hoch oder runterfahren.

Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, ein zweites hochwertiges Badezimmer mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Zudem gelangen Sie vom Flur aus auf den kleinen Balkon und über eine Treppe in den ausgebauten Spitzboden. Dieser bietet Ihnen viel zusätzliche Fläche und ermöglicht Ihnen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor bereit. Das Haus bietet in einem Nebengebäude zudem mehrere Nutzräume sowie einen Teilkeller mit Heizungsraum.

Es befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück mit einer Restlaufzeit von ca. 27 Jahren. Die jährliche Pacht beträgt aktuell 130?€, wird aber im Zuge einer Verlängerung auf 208

€ erhöht. Zudem besteht die Option das Grundstück für ca. 135.000 € käuflich zu erwerben.

Ein ideales Zuhause für alle, die großzügig wohnen, naturnah leben und dennoch zentral angebunden sein möchten.

Gerne präsentiere ich Ihnen dieses schöne Haus in einem persönlichen Termin.

Objektnummer: 25183029 - 49565 Bramsche

## Ausstattung und Details

- ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1.062 m<sup>2</sup> Grundstück
- 3 Schlafzimmer
- ausgebauten Dachgeschoss
- Teilkeller
- Doppelgarage
- 2 vollwertige Badezimmer
- Gäste-WC
- Wintergarten beheizbar
- elektrische Verschattung im Wintergarten
- Alarmanlage
- Balkon
- beheizbarer Pool
- Gartenhaus
- Gewächshaus
- Terrasse
- Brunnen für Gartenbewässerung

Objektnummer: 25183029 - 49565 Bramsche

## Alles zum Standort

Bramsche ist ein lebendiges Mittelzentrum mit rund 31.000 Einwohnern und nur 10 Autominuten von Osnabrück entfernt. Umgeben von reizvoller Landschaft des Naturparks TERRA.vita liegt die Stadt Bramsche sehr verkehrsgünstig an der Autobahn A 1 sowie an der Bahnlinie Osnabrück - Bremen / Wilhelmshaven. Auch der Flughafen Münster / Osnabrück ist nicht weit entfernt.

Die Einkaufsstadt Bramsche hat viel zu bieten und ist der Einkaufsstandort im Osnabrücker Nordland. Kleine Boutiquen, moderne Geschäfte, Restaurants und Cafés laden zum Verweilen ein. Auf dem Marktplatz pulsiert freitags das Leben auf dem Wochenmarkt. Zahlreiche Fachmärkte geben der Einkaufsstadt Bramsche ein zusätzliches Profil.

Das Haus befindet sich in zentraler, aber dennoch angenehm ruhiger Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar – gleichzeitig genießen Sie hier viel Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten.

Das vorhandene Kultur-, Freizeit- und Sportangebot macht Bramsche zu einem attraktiven Ort zum Leben.

Objektnummer: 25183029 - 49565 Bramsche

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.8.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 242.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25183029 - 49565 Bramsche

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Munsberg

---

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück

Tel.: +49 541 - 18 17 656 0

E-Mail: [osnabrueck@von-poll.com](mailto:osnabrueck@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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