

Osnabrück – Voxtrup

# Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 25183034



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

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 960 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25183034 - 49086 Osnabrück – Voxtrup

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

Objektnummer: 25183034 - 49086 Osnabrück – Voxtrup

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25183034   |
| Wohnfläche   | ca. 200 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 4          |
| Baujahr      | 1982       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 350.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon                                         |

Objektnummer: 25183034 - 49086 Osnabrück – Voxtrup

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergieverbrauch         | 104.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.05.2034       | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 1982           |



Objektnummer: 25183034 - 49086 Osnabrück – Voxtrup

## Die Immobilie





Objektnummer: 25183034 - 49086 Osnabrück – Voxtrup

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183034 - 49086 Osnabrück – Voxtrup

## Die Immobilie





Objektnummer: 25183034 - 49086 Osnabrück – Voxtrup

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183034 - 49086 Osnabrück – Voxtrup

## Die Immobilie





Objektnummer: 25183034 - 49086 Osnabrück – Voxtrup

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183034 - 49086 Osnabrück – Voxtrup

## Die Immobilie





Objektnummer: 25183034 - 49086 Osnabrück – Voxtrup

## Die Immobilie





Objektnummer: 25183034 - 49086 Osnabrück – Voxtrup

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183034 - 49086 Osnabrück – Voxtrup

## Die Immobilie





Objektnummer: 25183034 - 49086 Osnabrück – Voxtrup

## Ein erster Eindruck

Ruhig wohnen mit genug Platz für die ganze Familie? Herzlich willkommen in Voxtrup! Treten Sie ein und begutachten Sie den offenen Grundriss des Erdgeschosses. Der große Wohn-/Essbereich besticht durch seine helle Fensterfront mit Südausrichtung und den ebenfalls offen gestalteten Zugang zur Küche. Somit sind kochen, wohnen und essen in einem gemeinschaftlichen Raum vereint. Das geräumige Schlafzimmer, welches ein eigenes Badezimmer mit begehbare Dusche besitzt befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen Außenkamin, der im wohligen Wintergarten zu finden ist. Dieser kann das gesamte Erdgeschoss an kalten Tagen aufheizen. Ebenfalls haben Sie die Möglichkeit, den Wintergarten zu öffnen. Perfekt für den Sommer, wenn der Grill und das Miteinander im Mittelpunkt stehen! Im Obergeschoss zeigen sich ihre individuellen Wünsche. Hier ist Platz für die Schlafräume für Ihre Kinder, ein Spielzimmer oder sogar ein Sportraum? Mit 3 Schlafzimmern und einem eigenen Bad und sogar einer eigenen Küche, ist die obere Etage mehr als gut ausgestattet. Der Keller steht ganz unter dem Motto: Arbeit und Party! Auf der einen Seite finden Sie hier das imposante „Chefs-Office“ mit maßgefertigtem Holzmöbiliar. Auf der anderen Seite aber auch ein eigener Partyraum mit Thekenbereich, ein zusätzlicher Lagerraum sowie ein Badezimmer für die Gäste. Der Außenbereich wird geschmückt von einer kleinen Gartenhütte und einem Holzlager, welches hinten an die großflächige Doppelgarage angrenzt. Zuletzt befindet sich im Obergeschoss ein Apartmentzimmer mit Bad, welches vermietet oder selber genutzt werden kann. Das Haus befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück, der Erbpachtgeber hat sich allerdings dazu bereit erklärt das Grundstück für 335.500€ zu veräußern. Hierbei handelt es sich um die ev. Klosterkammer. Der Erbbauzins beträgt 4.315€/p.a. mit einem Vertrag bis 2081. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Richten Sie sich gedanklich schon ein? Dann rufen Sie uns noch heute an und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25183034 - 49086 Osnabrück – Voxtrup

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Voxtrup im Südosten von Osnabrück ist ein ehemaliges Dorf und bis heute davon geprägt. Er besticht nach wie vor durch seine ländliche Idylle. Viele Radfahrer nutzen die guten Verbindungen, um in die Innenstadt zu radeln. Berufspendler schätzen die nahe gelegene A33. Die Abfahrten Fledder und Natbergen sind die nahegelegensten Anschlussstellen. Busse fahren im Halbstunden-Takt vom Neumarkt aus nach Voxtrup, Düstrup und zurück. Um den täglichen Bedarf zu decken, finden sich große Supermärkte direkt vor Ort, ebenso wie kleinere Geschäfte. Für ein großes Shopperlebnis eignet sich die Innenstadt von Osnabrück jedoch besser. Voxtrup bietet drei verschiedene Kindergärten und eine Grundschule. Für ein reges Vereinsleben sorgt der VfR Voxtrup mit seinem Breitensport, dessen Schwerpunkt auf dem Fußball liegt. Die Feuerwehr Voxtrup ist sehr aktiv und engagiert sich unter anderem in der Jugendarbeit. Der Ort verfügt zudem über zwei Reiterhöfe.



Objektnummer: 25183034 - 49086 Osnabrück – Voxtrup

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 104.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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 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: 25183034 - 49086 Osnabrück – Voxtrup

## 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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