

Osnabrück – Eversburg

# Sanieren oder Neubauen! Ihr neues Eigentum beim Landwehrviertel!

Property ID: 25183009



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

**PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 660 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25183009 - 49090 Osnabrück – Eversburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25183009 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## At a glance

Property ID	25183009	Purchase Price	199.000 EUR
Living Space	ca. 80 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	4	Equipment	Terrace
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1870		

Property ID: 25183009 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	24.03.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	448.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1887

Property ID: 25183009 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## The property



Property ID: 25183009 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## The property



Property ID: 25183009 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## A first impression

Zum Verkauf steht diese sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte in Eversburg. Fühlen Sie sich zurückerinnert an ein Stück Osnabrücker Geschichte. Das Haus wurde bereits im Jahr 1870 errichtet, das damalige Bäckerhäuschen im Hinterhof kam im Jahr 1880 dazu. Damals errichtet um den ersten Bergleuten am Piesberg Ende des 19. Jahrhunderts eine Bleibe zu schaffen, könnte es nun Ihr neues Zuhause sein. Das damalige Backhaus im Hof verfügt über Strom- und Wasseranschlüsse, womit es heutzutage eher als Partyraum oder Werkstatt genutzt werden kann. Auch befindet sich dort, wo damals der Ofen selbst stand, nun ein Carport. Mittlerweile ist aus der Arbeitersiedlung ein bunter Ort mit guten Einkaufsmöglichkeiten und hoher Lebensqualität geworden. Gerade das neue Landwehrviertel trägt hierzu bei. Im Erdgeschoss des Wohnhauses befindet sich der Eingangsbereich, wie auch die Küche, mit Zugang zur Terrasse und dem geräumigen Wohnzimmer. Das großzügige Wohnzimmer selbst hat einen gesonderten Bereich, welches gerade als Büro genutzt wird. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer, in welchem sich die Gastherme des Hauses befindet. Zusätzlich ist hier noch ein kleiner Abstellraum zu finden. Ein Keller bietet zusätzlichen Stauraum. Doch Vorsicht! Mit einer Deckenhöhe von 1,5m scheint der Kellerraum kleiner als er ist. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann informieren Sie uns noch heute und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25183009 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## All about the location

Die Immobilie liegt im Osnabrücker Stadtteil Eversburg. Eversburg liegt im Nordwesten der Stadt Osnabrück und grenzt an die Stadtteile Atter, Hafen, Westerberg sowie an Büren (Lotte). Der Stadtteil bietet eine gute Anbindung an die Autobahn, was für Pendler optimal geeignet ist und an die Innenstadt. Zudem ist die Innenstadt, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sehr gut zu erreichen. Mehrere Buslinien führen, im 10-Minuten-Takt, von Eversburg aus in die Innenstadt. Mit dem Fahrrad ist die Innenstadt ca. 20 Minuten entfernt. In Eversburg findet man alles für den täglichen Bedarf. Apotheken, Bäcker, Supermärkte, Friseure und Banken gibt es direkt vor Ort. Eins der beliebtesten Naherholungsgebiete Osnabrücks befindet sich zudem in Eversburg: das Natruper Holz. Der Rubbenbruchsee am Westerberg ist auch nicht weit entfernt.



Property ID: 25183009 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 448.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1887. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Property ID: 25183009 - 49090 Osnabrück – Eversburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nina 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)