

Osnabrück – Kalkhügel

# Attraktive Wohnung mit guter Verkehrsanbindung!

????????? ??????????: 24183007



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

???? ??????: 215.000 EUR • ??????????: ca. 82 m<sup>2</sup> • ??????????: 4.5

???????? ??????????: 24183007 - 49080 Osnabrück – Kalkhügel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24183007 - 49080 Osnabrück – Kalkhügel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24183007	????? ???????	215.000 EUR
????????????	ca. 82 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4.5	????? ??????????????	2021
?????????????? ??? ????????????	3	?????????	???????
????????????	1	??????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1965	??????	WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24183007 - 49080 Osnabrück – Kalkhügel

????????????? ???????????

??????????	?????????? ???????????
??????????	
????? ???????????	??????

???????? ??????????: 24183007 - 49080 Osnabrück – Kalkhügel

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Diese Eigentumswohnung wird freigestellt, sobald die aktuellen Eigentümer eine neue passende Wohnung mit folgenden Eckdaten gefunden haben:

- Wohnung ab 70 m<sup>2</sup>
- barrierefrei
- Osnabrück, stadtnah
- bis 300.000,- €

Falls Sie über eine solche Wohnung verfügen, melden Sie sich gerne.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0541 - 18 17 656 0

Shop Osnabrück | Kleine Domsfreiheit 9 | 49074 Osnabrück | [osnabrueck@von-poll.com](mailto:osnabrueck@von-poll.com)

??????? ???????: 24183007 - 49080 Osnabrück – Kalkhügel

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine geräumige Wohnung im 2. Stock einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1965. Die Immobilie wurde laufend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die ein großzügiges Zuhause suchen. Die Wohnung verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ein Highlight dieser Immobilie sind die zwei geräumigen Balkone, die zum Entspannen im Freien einladen. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, was für angenehme Wärme in den kalten Wintermonaten sorgt. Die Ausstattungsqualität bietet ausreichend Komfort für den täglichen Bedarf. Auch über einen ca. 15 qm großen Kellerraum verfügt diese Immobilie, sodass genügend Stauraum vorhanden ist. Die Lage der Wohnung ist sehr zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Eine Vielzahl von Restaurants, Cafés und Geschäften befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Modernisierungen: - Gas-Heizung im Jahr 2021 - Bad + Gäste WC im Jahr 2016 - neue Türen im Jahr 2002 - Fenster mit Thermoscheiben um ca. 2000 Freigestellt wird die Immobilie, sobald die aktuellen Eigentümer eine barrierefreie Wohnung gefunden haben. Falls Sie über eine solche verfügen, freuen wir uns über Ihre Nachricht. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine großzügige und gepflegte Wohnung mit einer modernen Ausstattung. Die Wohnfläche, die Aufteilung der Räume und der Balkon machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für potenzielle Käufer. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin!

???????? ??????????: 24183007 - 49080 Osnabrück – Kalkhügel

??? ??? ??? ????????????

Osnabrück – Kalkhügel Der Stadtteil Kalkhügel liegt im Südwesten von Osnabrück ist und von seiner Erscheinung zweigeteilt. Dort, wo die meisten Menschen am Kalkhügel wohnen nämlich an der Sutthausener Straße, reihen sich viele Mehrfamilienhäuser aneinander und die Bebauung ist dicht. Je weiter diese jedoch stadtauswärts führt, umso grüner wird es. Im äußersten Süden wird der Kalkhügel von Feldern umschlossen und endet an der A30. Viele Grünflächen, die ehemals zur Landwirtschaft herangezogen wurden dienen heute dem Zweck der Naherholung und werden als Kleingärten genutzt. Vor allem bei Familien ist der Kalkhügel sehr beliebt, da er als familienfreundlich gilt und einiges an Wohnraum bietet, was vielen in den vergangenen Jahren entstandenen Baugebieten zu verdanken ist. Die Innenstadt von Osnabrück ist in ca. 15 Minuten bequem per Fahrrad oder mit einer der Buslinien zu erreichen, die im 10-Minuten-Takt fahren. Die Bedürfnisse des kurz- und mittelfristigen Bedarfs lassen sich im ansässigen großen Supermarkt oder in einer der kleineren Läden decken. Im Bereich der Bildung und der Kleinkind-Betreuung ist der Kalkhügel besonders gut aufgestellt: viele weiterführende Schulen, Kindertagesstätten und Krippen sind hier angesiedelt. Auch im Bereich von Kultur und Freizeit können Anwohner auf ihre Kosten kommen. Zwei ortsansässige Fußballvereine, die katholische Gemeinde wie auch das Gemeinschaftszentrum Ziegenbrink bieten zahlreiche Sport- und Freizeitaktivitäten.

???????? ??????????: 24183007 - 49080 Osnabrück – Kalkhügel

?????? ????????????????

**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. 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>



???????? ??????????: 24183007 - 49080 Osnabrück – Kalkhügel

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ilona Munsberg

---

Kleine Domsfreiheit 9 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)