

Hasbergen

# Wohnen am Hüggel: Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkonidylle

Codice oggetto: 25183061



PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25183061 - 49205 Hasbergen

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

Codice oggetto: 25183061 - 49205 Hasbergen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25183061
Superficie netta	ca. 101 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	29.09.2025
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	280.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 27 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25183061 - 49205 Hasbergen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	69.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.11.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25183061 - 49205 Hasbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25183061 - 49205 Hasbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25183061 - 49205 Hasbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25183061 - 49205 Hasbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25183061 - 49205 Hasbergen

## La proprietà



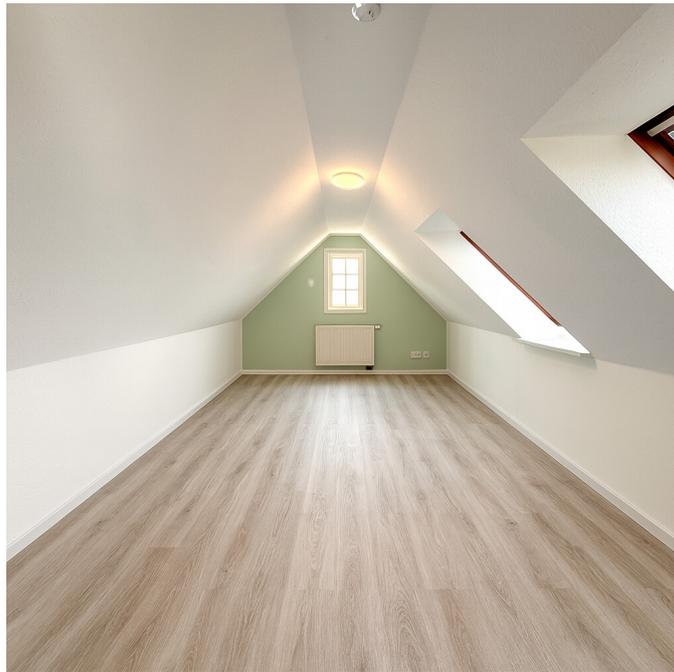
Codice oggetto: 25183061 - 49205 Hasbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25183061 - 49205 Hasbergen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25183061 - 49205 Hasbergen**

## Una prima impressione

Sie sind auf der Suche nach dem gewissen Etwas?

Dann sollten Sie sich diese großzügige und lichtdurchflutete Wohnung unbedingt genauer ansehen.

Auf rund 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ergänzt durch weitere 17 m<sup>2</sup> im ausgebauten Spitzboden, bietet dieses Zuhause ausreichend Platz für die ganze Familie und verbindet Wohnkomfort mit praktischer Funktionalität.

Das Herzstück der Wohnung bildet der große Wohn- und Essbereich. Die weitläufige Raumgestaltung, in Kombination mit den großen Fensterflächen, schafft eine helle und einladende Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon, der geradezu dazu einlädt, den Feierabend entspannt im Freien zu genießen oder in geselliger Runde mit Freunden und Familie zusammensitzen.

Ein weiterer Balkon grenzt an eines der beiden Schlafzimmer und bietet so einen zusätzlichen Rückzugsort – perfekt für einen gemütlichen Start in den Tag oder eine kleine Auszeit am Abend. Das dritte Schlafzimmer befindet sich im gemütlich ausgebauten Dachboden, der sich ebenso gut als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer, die sowohl funktional als auch komfortabel gestaltet sind: eines ist mit einer Dusche ausgestattet, während das andere eine Badewanne bietet. So haben Sie die Wahl zwischen einem schnellen Start in den Tag oder einem entspannten Bad am Abend. Die separate Küche bietet nicht nur Raum zum Kochen, sondern auch Platz für einen Küchentisch, sodass hier eine Frühstücksecke entstehen kann.

Praktische Abstellräume in der Wohnung sorgen zusätzlich für Ordnung und Platz für alles, was nicht täglich benötigt wird.

Auch im Keller gibt es reichlich Stauraum. Neben privaten Kellerabteilen befinden sich hier ein Wasch- und Trockenkeller sowie ein Fahrradraum, der über eine Rampe leicht zugänglich ist. Ein Carportstellplatz nahe der Hauseingangstür rundet das Angebot ab. Das Hausgeld beläuft sich auf ca. 430 € im Monat; darin enthalten sind bereits die Kosten für Heizung und Warmwasser sowie Rücklagen für die Instandhaltung in Höhe von 90 €.

Neugierig geworden? Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich.

Codice oggetto: 25183061 - 49205 Hasbergen

## Tutto sulla posizione

Die Lage in Hasbergen macht diese Wohnung besonders attraktiv. Die Gemeinde am Rande von Osnabrück überzeugt durch ihre gelungene Mischung aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer hervorragenden Infrastruktur. Familien profitieren von einer sehr guten Bildungslandschaft: Neben mehreren Grundschulen, wie etwa der Regenbogenschule, gibt es auch die Gesamtschule Hasbergen als weiterführende Schule. Weitere Schulformen sowie Hochschulen sind im nahegelegenen Osnabrück bequem erreichbar. Für Freizeitspaß sorgt das örtliche Schwimmbad, das sowohl Familien als auch Sportbegeisterten eine willkommene Abwechslung bietet.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Busverbindungen sowie der Bahnhof Hasbergen sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte, insbesondere Osnabrück und Münster. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – von Supermärkten über Bäckereien bis hin zu Apotheken – befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Wer die Natur liebt, wird vom Hüggel begeistert sein: das bewaldete Hügelgebiet lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein und bietet damit eine wunderbare Ergänzung zum urbanen Alltag.

Codice oggetto: 25183061 - 49205 Hasbergen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 69.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25183061 - 49205 Hasbergen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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