Osnabrück – Haste

# Vermietete Eigentumswohnung als Ihre Kapitalanlage - oder neues Zuhause

***Objektnummer: 25183074***

**KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m$^2$ • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25183074 - 49090 Osnabrück – Haste**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25183074 - 49090 Osnabrück – Haste**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25183074 |
| Wohnfläche | ca. 70 m² |
| Etage | 4 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1962 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 149.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Ausstattung | Balkon |

Objektnummer: 25183074 - 49090 Osnabrück – Haste

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 115.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 02.08.2028 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1962 |

**Objektnummer: 25183074 - 49090 Osnabrück – Haste**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25183074 - 49090 Osnabrück – Haste**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25183074 - 49090 Osnabrück – Haste**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25183074 - 49090 Osnabrück – Haste**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25183074 - 49090 Osnabrück – Haste**

# Ein erster Eindruck

**Vermietete 3-Zimmer-Wohnung zur Kapitalanlage oder Eigennutzung**

*** Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses**
*** Bequemer Zugang über einen Aufzug**
*** Wohnbereich mit direktem Zugang zur Loggia**
*** Schöne Aussicht über die Dächer von Osnabrück-Haste**
*** Geräumiges Schlafzimmer**
*** Helles Kinderzimmer, alternativ als Büro nutzbar**
*** Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss**
*** Küche mit Ausblick nach Osten**
*** Sämtliche Fenster im Jahr 2025 erneuert**
*** Moderne Wärmeschutzverglasung**
*** Eigener Kellerraum vorhanden**
*** Gemeinschaftliche Parkplätze direkt am Haus**
*** Wohnung derzeit vermietet**
*** Die Wohnung ist derzeit für 488 € kalt pro Monat vermietet. Die letzte Mieterhöhung fand im Juni 2026 statt.**
*** Das Hausgeld beträgt 423 € pro Monat. Hiervon sind ca. 361 € umlegbar und 62 € nicht umlagefähig. Von den nicht umlegbaren Nebenkosten entfallen wiederum 23,33 € auf die Instandhaltungsrücklage.**
*** Das Mietverhältnis besteht seit 2013.**

**Wir haben Ihr Interesse geweckt?**
**Dann fragen Sie noch heute das Exposé an!**

**Objektnummer: 25183074 - 49090 Osnabrück – Haste**

# Alles zum Standort

**Der Stadtteil Haste zeichnet sich als urban geprägter Wohnbezirk mit rund 6.600 Einwohnern durch seine hervorragende Anbindung an die Innenstadt und die Nähe zu bedeutenden Arbeitsplätzen sowie zur Hochschule Osnabrück aus. Die Präsenz der Hochschule und der zugehörigen Infrastruktur garantiert eine beständige Nachfrage, insbesondere von Studierenden und Beschäftigten. Die direkte Anbindung an die Bundesstraße 68 sowie die Nähe zur Autobahn A1 gewährleisten eine optimale Verkehrsanbindung und machen Haste besonders attraktiv für Pendler. Die etablierte Wohnstruktur bietet eine verlässliche Investitionsbasis ohne spekulativen Charakter, was für Investoren ein solides Fundament darstellt.**
**In Haste profitieren Sie von einer Vielzahl an infrastrukturellen Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Die Bildungslandschaft ist mit Grundschulen, weiterführenden Schulen und der Hochschule Osnabrück in fußläufiger Entfernung von wenigen Minuten optimal aufgestellt, was eine breite Nachfragebasis sichert. Das Gesundheitsangebot mit Apotheken, Allgemeinmedizinern und Fachärzten ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe verfügbar und gewährleistet eine umfassende Versorgung. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, während vielfältige gastronomische Einrichtungen von Cafés bis zu Restaurants das urbane Lebensgefühl abrunden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie durch nahegelegene Bahnhöfe gewährleistet, was die Erreichbarkeit für Bewohner und Pendler gleichermaßen optimiert.**

**Objektnummer: 25183074 - 49090 Osnabrück – Haste**

# Sonstige Angaben

**Finden Sie jetzt die richtige Immobilienfinanzierung: 0541 - 18 17 65 60**

**Sie benötigen eine gute Finanzierung, die Ihre individuelle Situation bestens berücksichtigt? Noch dazu mit garantierter Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten? Dann nutzen Sie die jahrelange Erfahrung unserer VON POLL FINANCE Kollegen und vereinbaren Sie noch heute einen kostenfreien und unverbindlichen Erstberatungstermin.**

**Wie viel Eigenkapital sollte eingesetzt werden? Was passiert, wenn das Eigenkapital nicht ausreicht, um die Kaufnebenkosten zu decken? Welche öffentlichen Fördermittel können wie eingesetzt werden? Inwiefern sind Zinskonditionen vergleichbar und wie sichere ich als Käufer in Verbindung mit dem Hauskauf meine Familie optimal gegen Lebensrisiken ab? Die fundierte Klärung dieser und weiterer Fragen nimmt Zeit in Anspruch, die sich die VON POLL FINANCE Experten gerne für Sie nehmen. Nicht zuletzt lassen sich durch den damit verbundenen Banken- und Konditionsvergleich schnell tausende Euros sparen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Termin - telefonisch, digital oder persönlich.**

**VON POLL FINANCE | Standort OSNABRÜCK: 0541-18 17 65 60**

**https://www.von-poll-finance.com**

**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.**

**Objektnummer: 25183074 - 49090 Osnabrück – Haste**

# 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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**