

Lotte - Wersen

# Gepflegte Dreizimmerwohnung mit Südbalkon

*Número da propriedade: 26183042*



**PREÇO DE COMPRA: 175.000 EUR • ÁREA: ca. 73 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26183042 - 49504 Lotte - Wersen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 26183042 - 49504 Lotte - Wersen**

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26183042                                |
| Área                   | ca. 73 m <sup>2</sup>                   |
| Quartos                | 3                                       |
| Quartos                | 2                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 1993                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 175.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 20 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda                                                 |

Número da propriedade: 26183042 - 49504 Lotte - Wersen

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                               | Consumo final de energia                                 | 79.80 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 16.04.2028                        | Classificação energética                                 | C                                 |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1993                              |

Número da propriedade: 26183042 - 49504 Lotte - Wersen

## O imóvel



Número da propriedade: 26183042 - 49504 Lotte - Wersen

## O imóvel



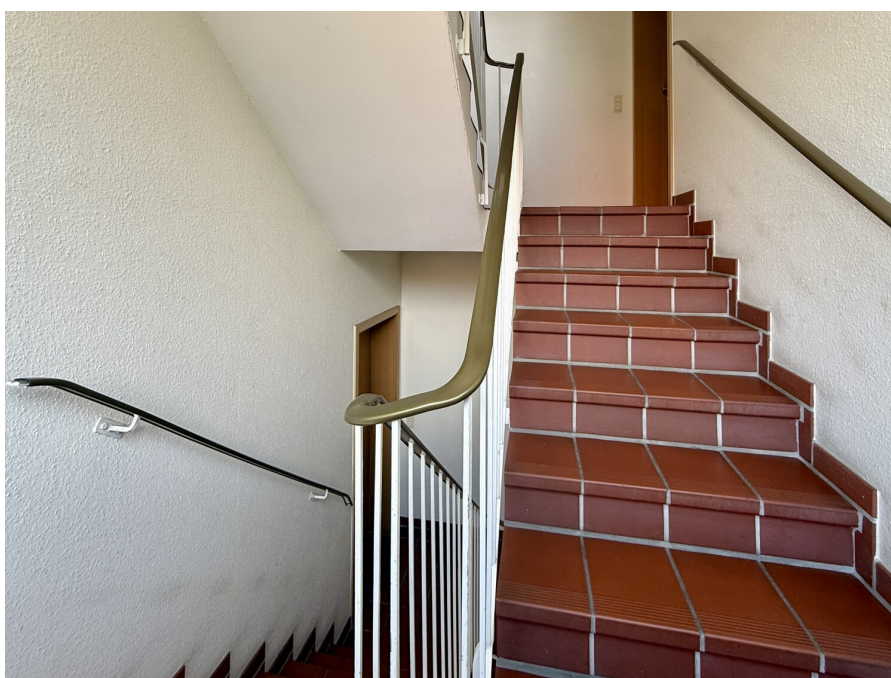
Número da propriedade: 26183042 - 49504 Lotte - Wersen

## O imóvel



Número da propriedade: 26183042 - 49504 Lotte - Wersen

## O imóvel



Número da propriedade: 26183042 - 49504 Lotte - Wersen

## O imóvel



**Número da propriedade: 26183042 - 49504 Lotte - Wersen**

## O imóvel



**Número da propriedade: 26183042 - 49504 Lotte - Wersen**

## Uma primeira impressão

**Ein gemütliches Zuhause oder eine gepflegte Kapitalanlage?**

**Diese freigestellte Wohnung verbindet ruhige Lage mit zentraler Anbindung und Wohnqualität mit Wertstabilität.**

**Mittelpunkt der Wohnung ist der geräumige Wohn-/Essbereich mit Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon.**

**Dieser bietet Ihnen neben genug Sonne, einen Blick auf die hauseigene Begrünung.**

**Ebenfalls über einen Zugang zum Balkon verfügt das helle Elternschlafzimmer.**

**Ein weiteres Zimmer bietet sich als Ankleide-/Kinderzimmer oder Büro an.**

**Weiterhin steht Ihnen in der offen gestalteten Küche eine Einbauküche zur Verfügung. Diese ist im Preis bereits inkludiert.**

**Das Badezimmer verfügt über eine Dusche sowie die Anschlüsse für die Waschmaschine. So sind alle wichtigen Tätigkeiten auf einer Ebene vorhanden.**

**Ein KFZ-Stellplatz sowie ein eigenes Kellerabteil gehören ebenfalls zu der Wohnung. Die Gastherme, welche sich in einer blickgeschützten Nische befindet, wurde 2025 erneuert.**

**Die Wohnung ist ab dem 01. September freigestellt. Für potenzielle Mieter oder die eigenen Vorstellungen.**

**Wir haben Ihr Interesse geweckt?**

**Dann kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren einen Besichtigungstermin.**

**Número da propriedade: 26183042 - 49504 Lotte - Wersen**

## **Tudo sobre a localização**

Lotte-Wersen besticht als kleine, halb-ländliche Gemeinde mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur und solider Grundinfrastruktur, eingebettet im attraktiven Osnabrücker Pendlerkorridor. Die Stadt bietet eine verlässliche, wenn auch moderate Wachstumsdynamik im Wohnimmobilienmarkt, getragen von einer stabilen Nachfrage lokaler Familien und Pendler. Die ausgezeichnete Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsregionen sowie die moderaten Immobilienpreise schaffen ein ausgewogenes Umfeld für nachhaltige Wertentwicklung. Dabei überzeugt Lotte-Wersen durch ein niedriges Sicherheitsrisiko und eine ruhige, lebenswerte Atmosphäre, die langfristige Stabilität und Verlässlichkeit für Kapitalanleger gewährleistet.

Der Ortsteil Lotte präsentiert sich als besonders familienfreundliche und demografisch ausgewogene Gemeinde, die mit einem harmonischen Mix aus Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern in ruhiger, halb-ländlicher Umgebung punktet. Die Nähe zu Osnabrück sowie die hervorragenden Verkehrsanbindungen ermöglichen komfortables Pendeln und sichern eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum. Die lokale Infrastruktur umfasst grundlegende medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen, die das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten. Die behutsame, schrittweise Weiterentwicklung des Immobilienmarktes sorgt für eine nachhaltige Wertbeständigkeit ohne spekulative Überhitzung.

Das Angebot an nahegelegenen Annehmlichkeiten ist vielfältig und unterstützt eine hohe Lebensqualität. Im Bildungsbereich befinden sich renommierte Kindergärten wie „Kinderland“ nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt, während weiterführende Schulen wie die Gesamtschule Lotte-Westerkappeln in rund elf Minuten erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Facharztpraxen und Apotheken in unmittelbarer Nähe, beispielsweise der Rats-Apotheke in fünf Minuten Fußweg, hervorragend gewährleistet. Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter mehrere Parks und Sportanlagen, laden zu aktiver Erholung ein und fördern die Attraktivität des Standorts. Für den täglichen Bedarf stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung zur Verfügung, wobei die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Buslinien in wenigen Gehminuten und die Nähe zu den Bahnhöfen Halen und Zechenbahnhof Piesberg den Standort zusätzlich aufwerten.

**Número da propriedade: 26183042 - 49504 Lotte - Wersen**

## Outras informações

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.**

**Número da propriedade: 26183042 - 49504 Lotte - Wersen**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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