

# Zweifamilienhaus Hellern!



49078 Osnabrück

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 158,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR  
Scout-ID: 161816397  
Objekt-Nr.: 331



#### Ihr Ansprechpartner:

JK Immobilien Projekt GmbH  
Herr Johannes Köhler, Dipl.-Kfm.  
E-Mail: [jk@jk-immobilienprojekte.de](mailto:jk@jk-immobilienprojekte.de)  
Tel: +49 5401 856759  
Mobil: +49 177 6039768  
Fax: +49 5401 856758  
Web: <http://www.jk-immobilienprojekte.de>

Haustyp:	Wohnimmobilie (sonstige)
Grundstücksfläche ca.:	560,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1955
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	349,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1955
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 3,57 % vom Kaufpreis  
inkl. gesetzl. USt.

# Zweifamilienhaus Hellern!



49078 Osnabrück

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 158,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Wichtige Infos vorab:

- Zweifamilienhaus in Hellern mit tollen Garten mit Brunnen, Gartenhütte und Grillecke.
- Vermietung, Eigennutzung oder Mehrgenerationen Wohnen - Alles möglich!
- Die OG Wohnung ist vermietet und in einem Top Zustand. Kaltmiete 500 € - Mietvertrag von 2023.
- Die untere Wohnung steht leer und könnte sofort vermietet werden. Bei Eigennutzung muss man renovieren.
- PV Anlage von 2024 für 15.500 € mit 5 KW und 5 KW Speicher.
- Kaufpreis 365.000 € minus 190.000 € Grundstückswert minus 15.000 € PV Anlage minus 40.000 € Keller = 120.000 € für Haus / 158 qm = 759 € pro qm Wohnfläche!!!

Entdecken Sie dieses charmante Zweifamilienhaus, das ideale Zuhause für Familien oder Kapitalanleger. Dieses zum Kauf angebotene Haus bietet insgesamt 6 Zimmer, 4 Schlafzimmer und 2 Bäder auf einer Wohnfläche von 158,7 m<sup>2</sup>. Das großzügige Grundstück von 560 m<sup>2</sup> umfasst eine Gartenfläche von 300 m<sup>2</sup>, die viel Raum für Entspannung und Aktivitäten im Freien bietet. Neben dem malerischen Brunnen befindet sich im Garten noch eine kleine Hütte mit einer Sitzecke zum Grillen.

Aufteilung Erdgeschoss: Alle Räume gehen vom Flur aus - Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad o. WC, separates WC, Küche mit Terrasse.

Aufteilung Obergeschoss: Flur, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Balkon, Küche, Treppe zum Spitzboden mit 2 weiteren Zimmern.

Das Haus wurde modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Innenausstattung ist praktisch und funktional, mit Laminat und Fliesen als Bodenbelag. Jede Wohneinheit verfügt über eine Einbauküche, sodass Sie sich sofort wie zu Hause fühlen können.

Zu den weiteren Highlights dieser Immobilie gehören:

- Eine Garage und ein Außenstellplatz für bequemes Parken
- Ein Keller und ein praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Eine Zentralheizung mit Gas, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt

Die Lage in Osnabrück ist hervorragend, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Dieses Zweifamilienhaus bietet nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine solide Investitionsmöglichkeit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieses attraktiven Angebots.

## Lage:

Hellern

Diese Immobilie befindet sich in einer hervorragenden Lage in Osnabrück, die sowohl Ruhe als auch hervorragende Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und wichtige

Verkehrsknotenpunkte bietet.

- Nur einen kurzen Fußweg von 5 Minuten entfernt finden Sie die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), was Ihnen eine bequeme und schnelle Fortbewegung innerhalb der Stadt ermöglicht.
- Die nächste Autobahn ist lediglich 5 Autominuten entfernt, ideal für Pendler und für diejenigen, die Flexibilität und schnelle Verbindungen schätzen.
- Der Hauptbahnhof ist in etwa 25 Minuten mit dem Auto erreichbar, was Ihnen bequeme Zugreisen und Verbindungen in andere Städte ermöglicht.
- Für internationale und längere Reisen ist der nächste Flughafen nur 35 Autominuten entfernt, was Reisen stressfrei und unkompliziert macht.

Diese ausgezeichnete Verkehrsanbindung kombiniert mit der ruhigen und dennoch zentralen Lage macht dieses Anwesen zu einer perfekten Wahl für unterschiedliche Lebensstile und Bedürfnisse.



Strassenansicht

# Zweifamilienhaus Hellern!



49078 Osnabrück

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 158,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



Flur EG



Schlafzimmer EG



Bad EG



Bad EG

# Zweifamilienhaus Hellern!

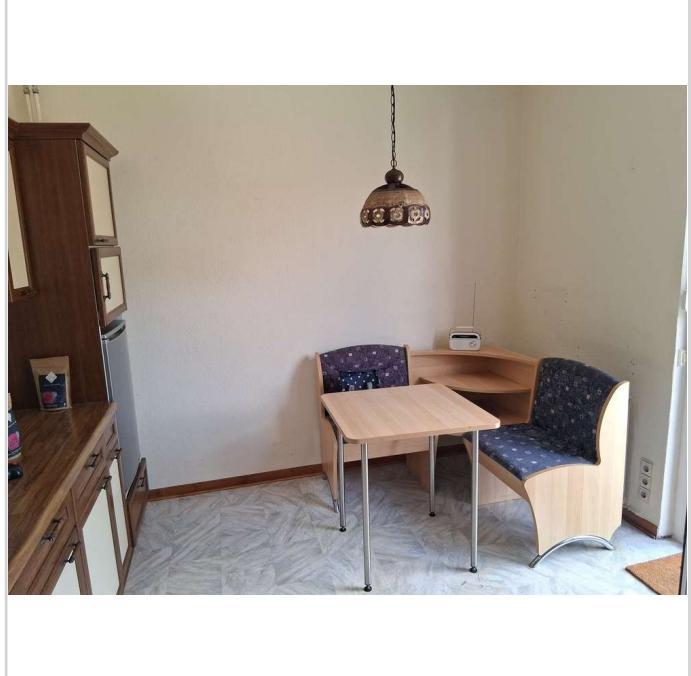


49078 Osnabrück

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 158,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



Sepeaates WC EG



Küche EG



Küche EG



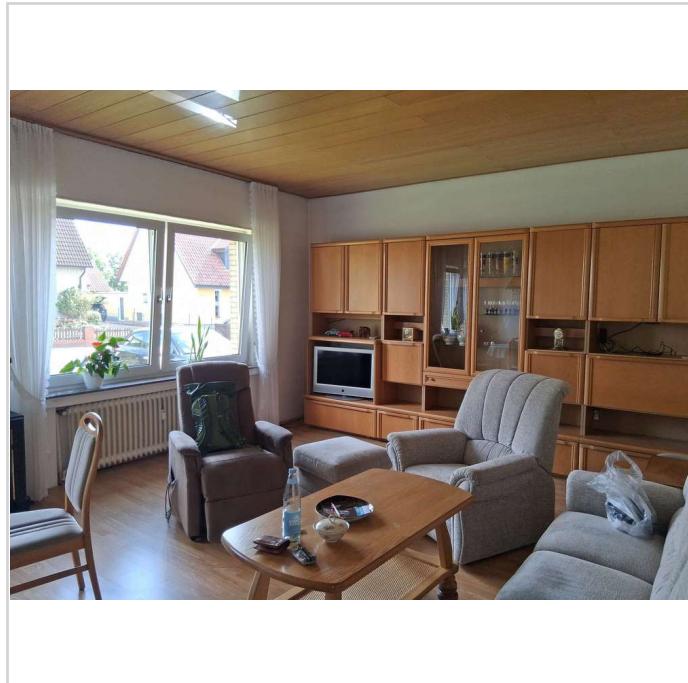
Küche EG

## Zweifamilienhaus Hellern!

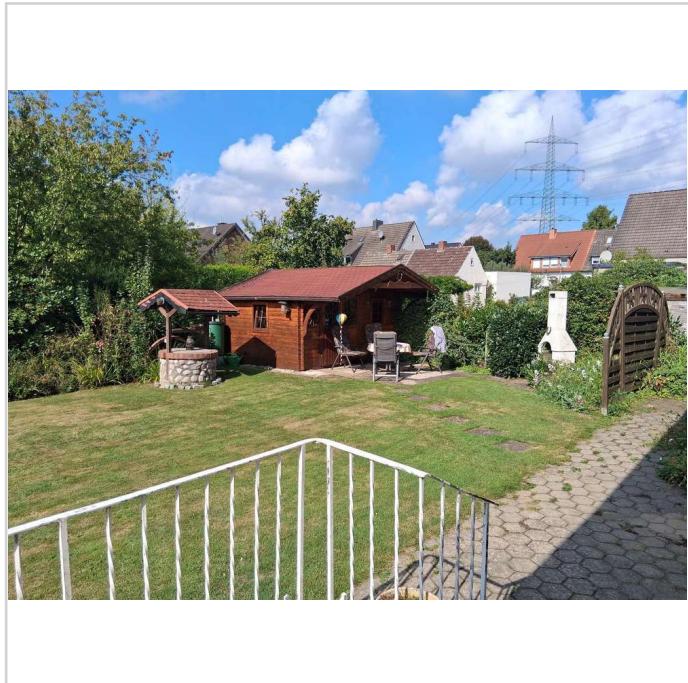


49078 Osnabrück

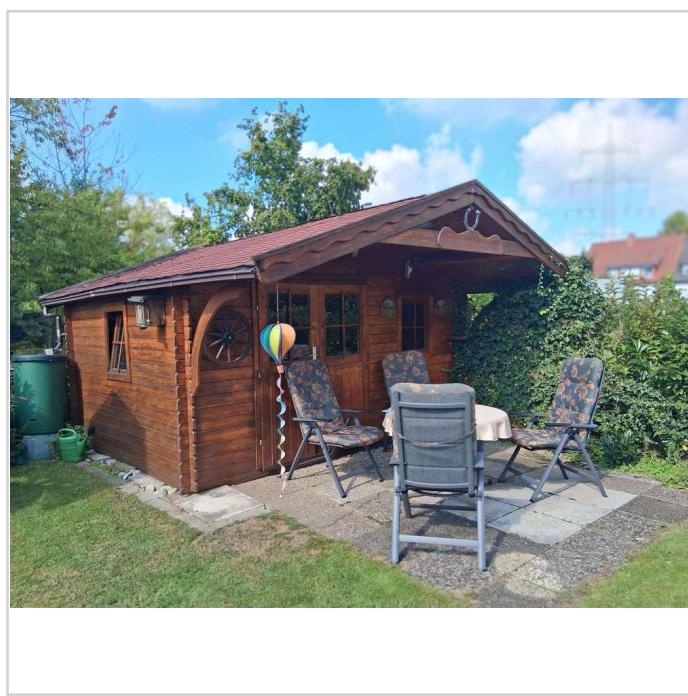
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 158,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



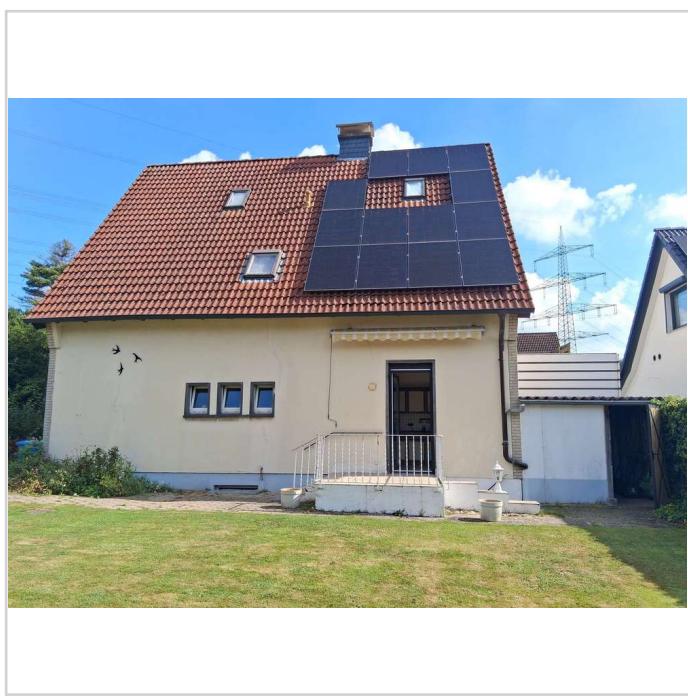
Wohnzimmer EG



Terrasse EG



Gartenhütte



Rückseite mit PV Anlage

## Zweifamilienhaus Hellern!

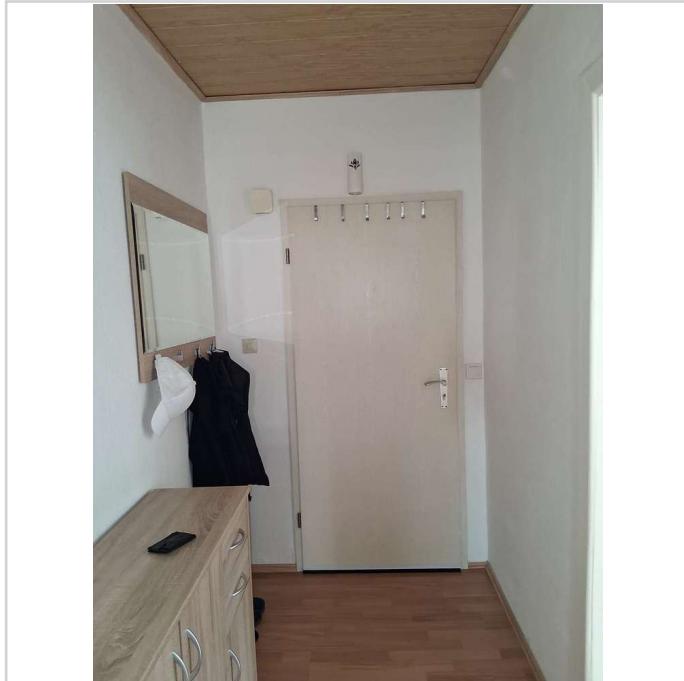


49078 Osnabrück

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 158,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



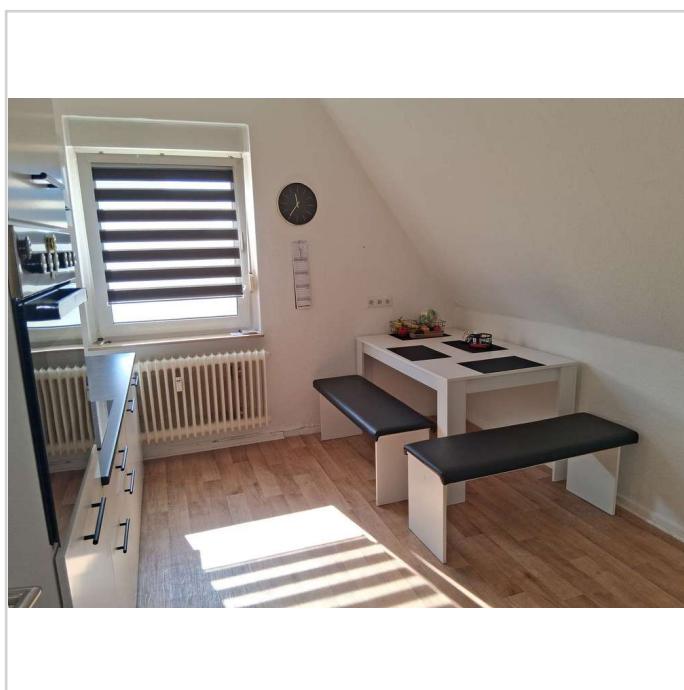
Zimmer OG für EG



Flur OG



Küche OG



Küche OG

# Zweifamilienhaus Hellern!

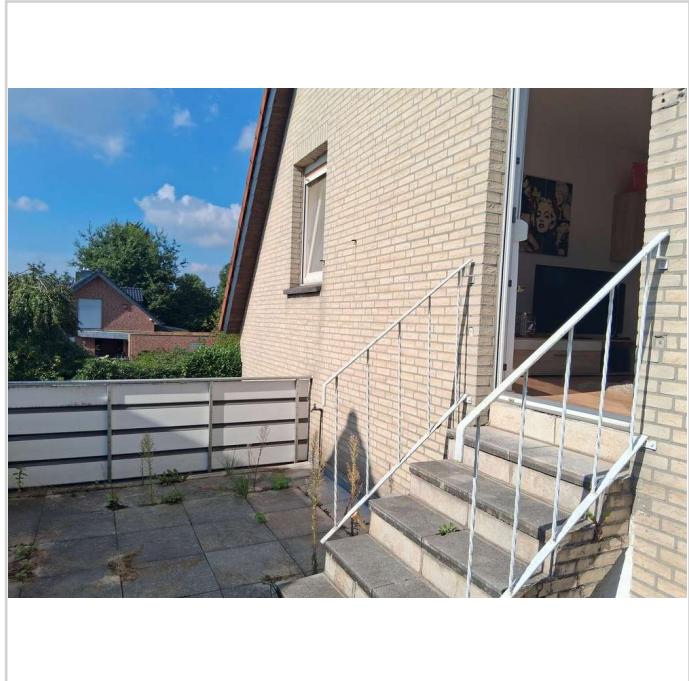


49078 Osnabrück

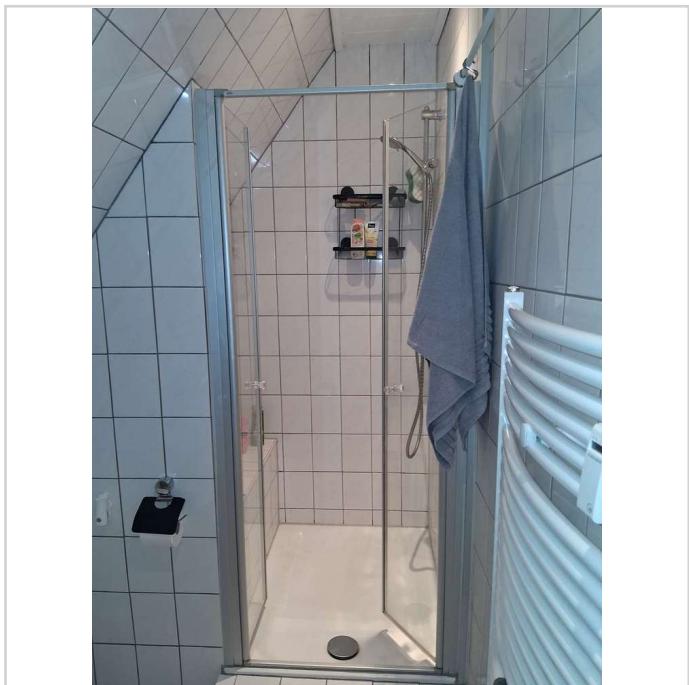
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 158,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



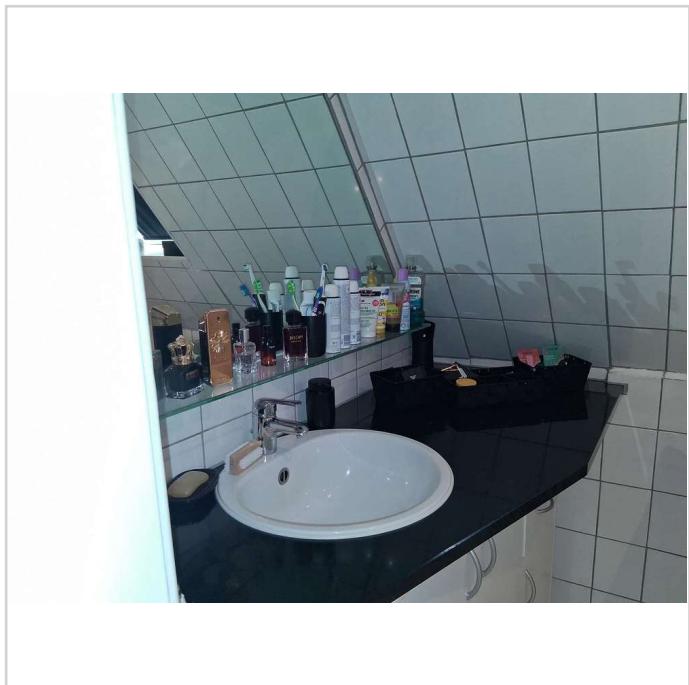
Wohnzimmer OG



Balkon OG



Bad OG



Bad OG

## Zweifamilienhaus Hellern!



49078 Osnabrück

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca: 158,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



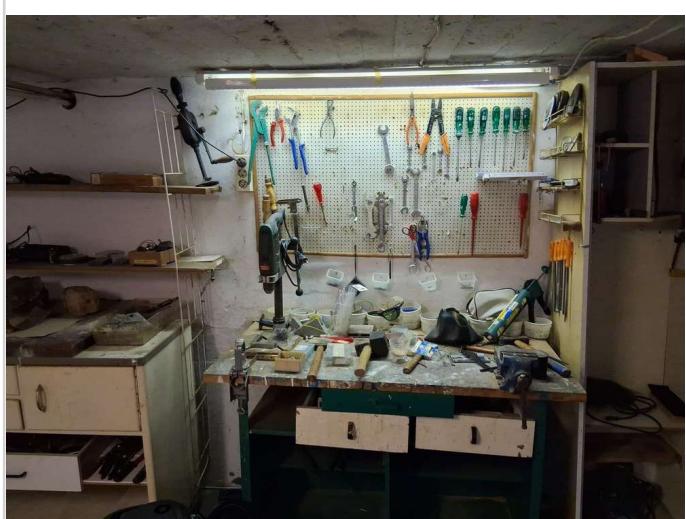
Zimmer Spitzboden



Zimmer Spitzboden



Ofen Garten



Werkbank

# Zweifamilienhaus Hellern!

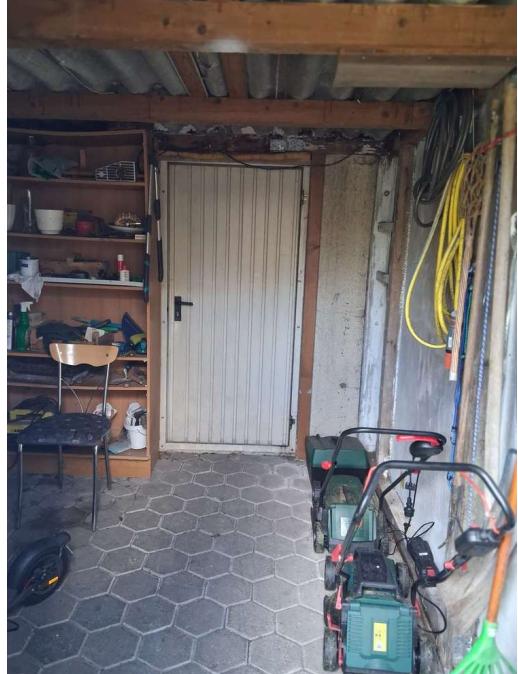


49078 Osnabrück

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 158,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



Brunnen



Schuppen Garage



Sicherungskasten



Zählerkasten

## Zweifamilienhaus Hellern!



49078 Osnabrück

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 158,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



Technik PV Anlage



Heizungsanlage

## Zweifamilienhaus Hellern!



49078 Osnabrück

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 158,70 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 365.000,00 EUR

