

Bissendorf – Uphausen-Eistrup

# Moderne Villa mit Außenpool, Sauna und ELW in Hanglage

Objektnummer: 23183092



WOHNFLÄCHE: ca. 560 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 5.115 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23183092 - 49143 Bissendorf – Uphausen-Eistrup

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

Objektnummer: 23183092 - 49143 Bissendorf – Uphausen-Eistrup

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 23183092                  |
| Wohnfläche    | ca. 560 m²                |
| Dachform      | Krüppelwalmdach           |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 10                        |
| Schlafzimmer  | 6                         |
| Badezimmer    | 5                         |
| Baujahr       | 1971                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                       |                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Haustyp               | Villa                                                                    |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                    |
| Bauweise              | Massiv                                                                   |
| Nutzfläche            | ca. 0 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon        |

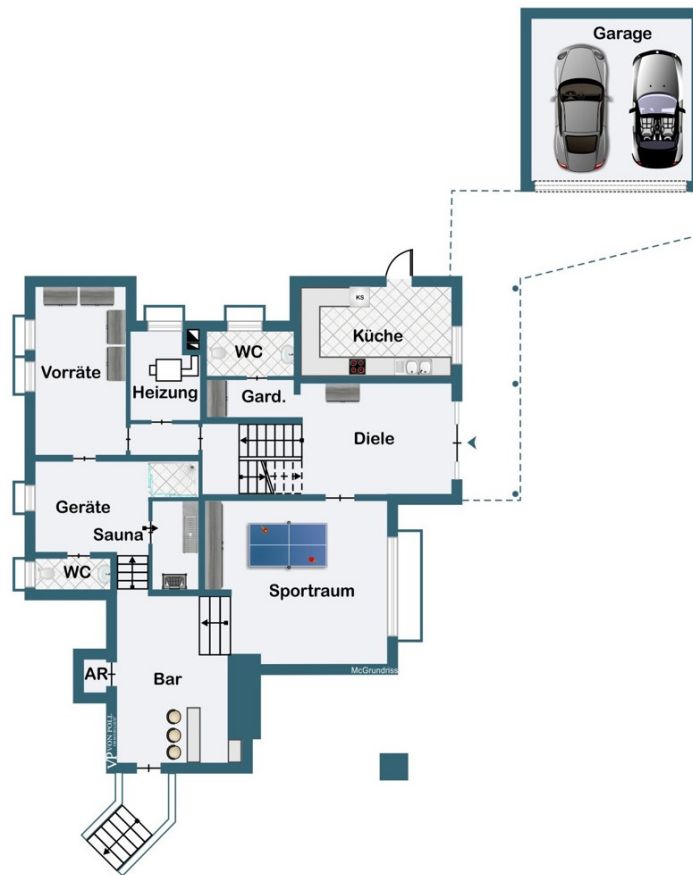
Objektnummer: 23183092 - 49143 Bissendorf – Uphausen-Eistrup

## Auf einen Blick: Energiedaten

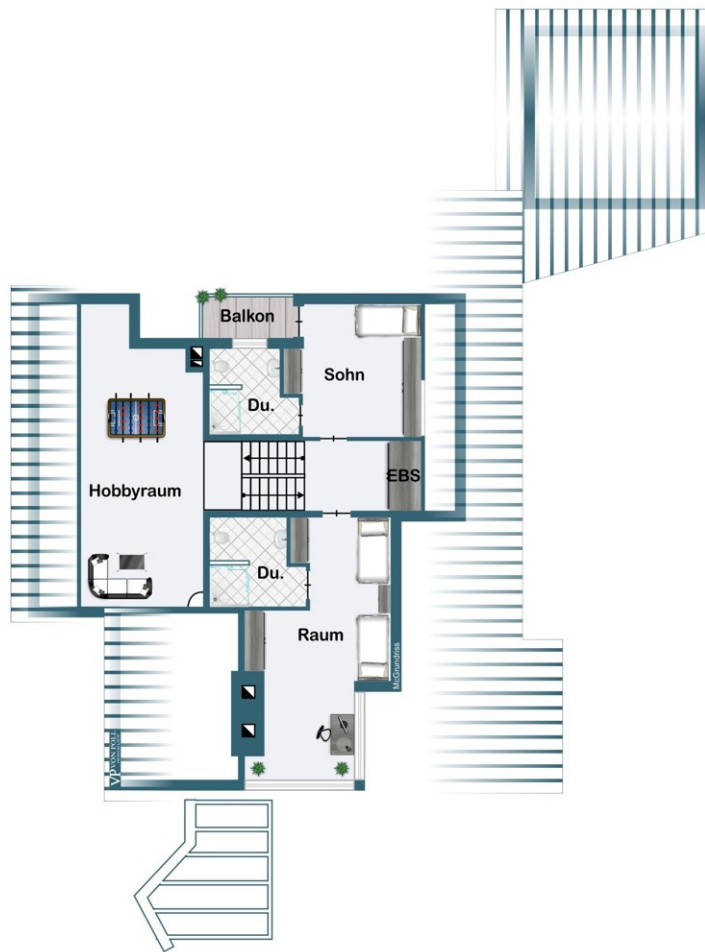
|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung   | Öl             |

Objektnummer: 23183092 - 49143 Bissendorf – Uphausen-Eistrup

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23183092 - 49143 Bissendorf – Uphausen-Eistrup

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine Villa auf einem ca. 5115 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 10 Zimmern, 6 Schlafzimmern und 5 Badezimmern bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine große Familie oder diejenigen, die großzügige Räumlichkeiten suchen. Das Haus wurde im Jahr 1971 errichtet und wurde seither gut instand gehalten. Es bedarf jedoch einer Renovierung, um den individuellen Vorstellungen und modernen Standards gerecht zu werden. Die Villa verfügt über eine Vielzahl von Ausstattungen, darunter 3 Gäste-WCs im Haupthaus. Des Weiteren gibt es 3 Schlafzimmer die mit Bad ensuite und Einbauschränken ausgestattet sind. Das Highlight dieser Immobilie ist der Außenpool, der an heißen Sommertagen für Abkühlung sorgt. Eine besondere Entspannungsoase bietet der Wellnessbereich im Erdgeschoss mit Sauna und Kachelofen. Der Wintergarten an der Nordseite bietet zudem einen zusätzlichen Raum für Ruhe und Erholung. Ein besonderes Extra dieser Villa ist die im Jahr 1991 angebaute, lichtdurchflutete Einliegerwohnung, die über zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, einen großzügigen Wohn-Essbereich mit Kamin und eine nicht einsehbare Terrasse verfügt. Somit besteht die Möglichkeit, diese separate Einheit für Gäste oder als Büro- oder Arbeitsbereich zu nutzen. Der Wohn-Essbereich der Villa beeindruckt mit zwei Kaminen und direktem Zugang zu den Terrassen, sowie zum Wintergarten. Hier genießen Sie nicht nur gemütliche Stunden vor dem Kamin, sondern profitieren auch von einer reichlichen Auswahl an Raum und einem hellen Ambiente. Der Garten der Immobilie ist von außen nicht zugänglich und bietet somit Privatsphäre und Ruhe. Drei Gartenhäuser bieten ausreichend Stauraum für Gartengeräte oder andere Utensilien. Die Hanglage der Immobilie bietet zudem einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Natur und sorgt dafür, dass die Villa von der Straße aus nicht einsehbar ist. Insgesamt präsentiert sich diese Villa als ideales Projekt für handwerklich begabte Käufer, die die Möglichkeit haben, die Immobilie nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu renovieren. Die Größe, Lage, Raumverteilung und Ausstattung bieten viele Möglichkeiten, ein individuelles Traumhaus zu schaffen. Wir laden Sie herzlich ein, diese renovierungsbedürftige Villa zu besichtigen und sich von ihrem Potenzial zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von dieser interessanten Immobilie.

Objektnummer: 23183092 - 49143 Bissendorf – Uphausen-Eistrup

## Alles zum Standort

Bissendorf ist ein landschaftlich schön gelegener Ort nahe des Teutoburger Waldes und zeichnet sich besonders durch die Wander- und Radwege aus. Vereine für Tennis, Reiten, Schießen und Bogenschießen bieten viele individuelle Möglichkeiten der aktiven Freizeitgestaltung. Im Bereich Bildung bietet Bissendorf eine Grund-, Ober- und Förderschule. Weitere Schulen befinden sich in der umliegenden Ortsteilen und in Osnabrück. Regionalbusse verbinden Bissendorf mit Osnabrück im Westen und Melle im Osten. Im Stundentakt fährt ein Zug im Ortsteil Wissingen. Die Nähe zur A 30 bietet eine schnelle Anbindung an die Stadt Osnabrück und ist besonders für Pendler interessant.

Objektnummer: 23183092 - 49143 Bissendorf – Uphausen-Eistrup

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 23183092 - 49143 Bissendorf – Uphausen-Eistrup

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)