

Lotte – Wersen

# Hell und Gemütlich! Wohnen mit Spa in Lotte

???????? ?????????: 25183005



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

???? ??????: 158.000 EUR • ??????????: ca. 78,46 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ???????: 25183005 - 49504 Lotte – Wersen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25183005 - 49504 Lotte – Wersen

?? ?? ?????

|                    |                          |             |                       |
|--------------------|--------------------------|-------------|-----------------------|
| ??????? ???????:   | 25183005                 | ???? ?????: | 158.000 EUR           |
| ?????????          | ca. 78,46 m <sup>2</sup> | ?????????   | Käuferprovision       |
| ????????           | 3                        |             | beträgt 3,50 % (inkl. |
| ????????? ???      | 2                        |             | MwSt.) des            |
| ?????????          |                          |             | beurkundeten          |
|                    |                          |             | Kaufpreises           |
| ?????????          | 1                        | ??????      | WC ??????????,        |
| ???? ???????????   | 1971                     |             | ???????????????       |
| ????? ???????????? | 2 x ???????????          |             | ????????, ????????    |
|                    | ????? ???????????,       |             |                       |
|                    | 5000 EUR (?????)         |             |                       |

??????? ???????: 25183005 - 49504 Lotte – Wersen

????????????? ??????????

|                                                    |                      |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????  | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ????? ??????? ?????? | ??????<br>?????????????<br>????????????                                      | 82.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 09.11.2028           | ??????????<br>??????????????<br>????????????                                 | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1971          |

???????? ??: 25183005 - 49504 Lotte – Wersen

?? ???????



??????? ???????: 25183005 - 49504 Lotte – Wersen

?? ????????



???????? ??: 25183005 - 49504 Lotte – Wersen

?? ???????



??????? ???????? : 25183005 - 49504 Lotte – Wersen

?? ????????



Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

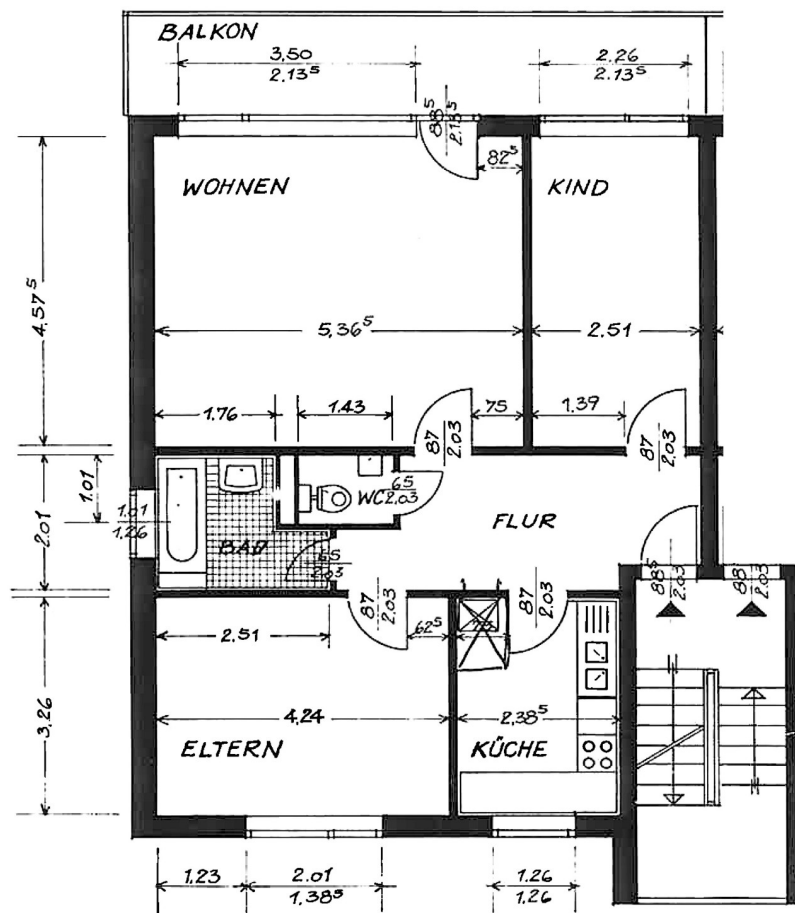
|                                           |              |
|-------------------------------------------|--------------|
| Kaufpreis:                                | 168.000,00 € |
| Nebenkosten:                              | 20.160,00 €  |
| Gesamtkosten:                             | 188.160,00 € |
| Eigenkapital:                             | 20.160,00 €  |
| Finanzierungsbetrag:                      | 168.000,00 € |
| fester Sollzins*:                         | 4,17 %       |
| Ihre mtl. Rate:                           | 863,80 €     |
| Ihr Ansprechpartner:<br>Jens Balshüsemann |              |
| Handy: +49 (0)170 - 22 183 80             |              |

\*Diesen Zins erhalten Sie bei einer entsprechenden Absicherung über eine Grundschuld. Die angenommene Zinsbindung liegt bei 10 Jahren. Der angenommene Bausparzinsfuß liegt bei 10 %, der eff. Jahreszins bei 4,17 %, die anfängliche Tilgung bei 10 %. Es handelt sich um eine beispielhafte Finanzierungs- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt anzahlungsgemäß in einer Summe.

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

???????? ???????? : 25183005 - 49504 Lotte – Wersen

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25183005 - 49504 Lotte – Wersen

??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht diese 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Lotte-Wersen. Das Highlight der Wohnung ist der offene Wohn-/Essbereich. Der Durchbruch verbindet die Wohnräume und schafft einen echten Lebensmittelpunkt. Zusätzlich sorgt die große Fensterfront hier für viel natürliches Tageslicht. Gegenüber des Wohnzimmers befindet sich die Küche, in welcher bereits eine Einbauküche mit inbegriffen ist. Der Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind, gibt Ihnen die Möglichkeit für eine großflächige Garderobe. Ebenfalls gelangen Sie vom Flur in das großzügige Schlafzimmer, welches zusätzliche Staufläche verspricht. Die Wohnung bietet Ihnen ein Badezimmer mit Dusche und ein separates WC. Der Balkon hat eine West-Ausrichtung. Durch die Ecklage der Wohnung haben Sie ebenfalls die Möglichkeit die Süd-Sonne zu genießen. Besonders hervorzuheben ist die Ausstattung des Hauses. Hier können Sie entspannte Abende oder ruhige Wochenenden verbringen, in der hauseigenen Sauna mit Tauchbad. Die entsprechenden Kosten sind im Hausgeld bereits enthalten. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Kellerabteil, für zusätzliche Staufläche. Das Hausgeld beträgt 305,00€, wovon ca. 88€ in die Instandhaltungsrücklage fließen. Die Rücklagen der Hausgemeinschaft belaufen sich auf ca. 550.000€. Davon entfallen ungefähr 6.200€ auf diese Wohnung. Im Laufe des Jahres sollen Dämmarbeiten im Bereich des Daches durchgeführt werden. Die daraus entstehenden Kosten von bis zu 200.000€ werden vollständig aus den Rücklagen bezahlt. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 25183005 - 49504 Lotte – Wersen

??? ??? ??? ???????????

Die Gemeinde Lotte liegt am Teutoburger Wald und grenzt an die Friedensstadt Osnabrück. Lotte bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung über die A1 und die A30, ideal für Pendler. Ebenso ist die Gemeinde Lotte an das Schienennetz gut angeschlossen. Mit zahlreichen Kindergärten, 3 Grundschulen, einer Gesamtschule, sowie einer Privatschule bietet Lotte eine gute schulische Ausbildung. Der nahe gelegene Golfplatz sorgt für die notwendige Abwechslung. Weitere Freizeitangebote bietet der Reit- und Fahrverein und der VfL Sportfreunde Lotte, der insbesondere durch seinen Fußball bekannt ist.

??????? ?????????: 25183005 - 49504 Lotte – Wersen

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25183005 - 49504 Lotte – Wersen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nina Munsberg

---

Lotter Straße 22 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)