

Dissen

# Kernsaniertes Einfamilienhaus mit viel Platz

Objektnummer: 24183039



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

KAUFPREIS: 696.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 753 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24183039 - 49201 Dissen

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

Objektnummer: 24183039 - 49201 Dissen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24183039   |
| Wohnfläche   | ca. 240 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 8          |
| Schlafzimmer | 6          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1927       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 696.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2005                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 26 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 24183039 - 49201 Dissen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Zentralheizung                                                             |
| Befuerung          | Öl                                                                         |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 24183039 - 49201 Dissen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24183039 - 49201 Dissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24183039 - 49201 Dissen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24183039 - 49201 Dissen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24183039 - 49201 Dissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24183039 - 49201 Dissen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24183039 - 49201 Dissen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24183039 - 49201 Dissen

## Ein erster Eindruck

Dieses 2005 kernsanierte Ein- bis Zweifamilienhaus bietet mit einer hochwertigen Ausstattung, viel Platz für die ganze Familie. Durch einen Windfang, mit Platz für die Garderobe, gelangen Sie in den großzügigen Flur des Hauses. Zur Linken finden Sie die große Küche mit Stellmöglichkeit für einen großzügigen Küchentisch. Angrenzend befindet sich ein Zimmer, dass sich ideal als Arbeitszimmer oder auch als Kinderzimmer eignet. Zur Rechten findet sich aktuell das Elternschlafzimmer, dass durch das große Ankleidezimmer erreichbar ist. Das Gäste-WC befindet sich gegenüber dem mit Granit ausgestatteten Badezimmer mit Whirlpoolwanne und ebenerdiger Dusche. Das über Eck angelegte Wohn-/ Esszimmer verfügt über einen gemütlichen Kamin und üppigen Raum für gemeinsame Familienabende. Von hier aus gelangen Sie auf die teilüberdachte Süd-Terrasse. Das Erdgeschoss ist hochwertig mit Granitboden und Parkett sowie aufwendigen Holztüren und einer Echtholztreppe ausgestattet. Das Obergeschoss bietet 4 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne. Komplettiert wird das Obergeschoss durch eine Küche mit EBK. Das Haus ist so konzipiert worden, dass Sie es ebenso als Zweifamilienhaus nutzen könnten, jedoch verfügt es über keinen separaten Eingang. Die Dachterrasse umfasst beinah die Größe des Esszimmers des Erdgeschosses, ist jedoch noch ohne Bodenbelag und Geländer. Das Haus wird über eine Öl-Heizung beheizt und verfügt über eine 10 kW PV-Anlage, welche im Januar 2024 eingebaut wurde. Der Keller des Hauses bietet weiteren Stauraum, ebenso der unausgebaute Dachboden. Glasfaser wurde bereits ins Haus gelegt. Eine breite und hohe Garage bietet Platz für ein Auto, Fahrräder und diverse Gartengeräte. Der Garten und die Terrassenanlage wurden 2022 neu angelegt. Lassen Sie sich von diesem Haus beeindrucken und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24183039 - 49201 Dissen

## Alles zum Standort

Zwischen Osnabrück und Bielefeld liegt am Teutoburger Wald die Stadt Dissen. Freie Natur und weitläufiges Land in direkter Umgebung zum Gebirge des Teutoburger Waldes. Wer dem Stadttrubel entkommen möchte, findet hier sicher seine Ruhe. Wer hingegen auf das Stadtleben nicht verzichten möchte, ist Dank der guten Vernetzung durch die A33 sowie Bus und Bahn schnell in Osnabrück und ebenso schnell in Bielefeld. Der weitere Ausbau der A33 in Richtung Bielefeld macht es möglich, in Zukunft noch schneller in Bielefeld anzukommen. Die Innenstadt von Dissen wartet mit kleinen Geschäften und vielen Restaurants auf Sie. Ebenso befinden sich hier verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Mit 4 Kindertagesstätten, einer Grundschule und einigen weiterführenden Schulen, ist Dissen insbesondere für Familien attraktiv. Der zentrale Jungendtreff bietet weitere Freizeitaktivitäten.

Objektnummer: 24183039 - 49201 Dissen

## 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. 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. 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>



Objektnummer: 24183039 - 49201 Dissen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)