



Objekt: 1430

Osnabrück-Altstadt Leben im Denkmal

Einfamilienhaus, Osnabrück

Daten

ImmoNr	1430
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Unterkellert	Nein
Dachform	Satteldach
Küche	Einbauküche, offene Küche
Wohnfläche in m² ca.	ca. 191 m ²
Grundstücksgröße in m² ca.	ca. 90 m ²
Nutzfläche in m² ca.	ca. 10 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Straße	Vitihof
Hausnummer	23
PLZ	49074
Ort	Osnabrück
Land	Deutschland
Regionaler Zusatz	OS-Innenstadt
Dist. Kindergarten (km)	0,5 km
Dist. Grundschule (km)	0,9 km
Dist. Realschule (km)	0,9 km
Dist. Gymnasium (km)	0,4 km
Dist. Autobahn (km)	4,2 km
Dist. Zentrum (km)	0,1 km
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Zustand	Saniert
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
wesentlicher Energieträger	Gas
Bauphase	Haus fertig gestellt

Beschreibung

Willkommen in einem besonderen Stück Osnabrücker Geschichte. Dieses historische Wohnhaus im Herzen der Altstadt verbindet denkmalgeschützten Charme mit modernem Wohnkomfort und eröffnet Ihnen die seltene Gelegenheit, Teil eines einzigartigen Ensembles zu werden.

Auf rund 190 m² Wohnfläche präsentiert sich das Haus mit großzügigen Räumen, einem durchgehenden Parkettboden und einem behaglichen Kaminofen, der für ein besonderes Wohngefühl sorgt. Die moderne, offene Einbauküche ist harmonisch in das historische Ambiente integriert und macht Kochen und Genießen zum Erlebnis. Zwei geschmackvoll ausgestattete Bäder – eines mit Dusche, eines mit Badewanne – bieten Komfort für den Alltag und Rückzug für entspannte Momente.

Ein Highlight ist der sonnige Südbalkon, von dem aus Sie über die Dächer der Altstadt blicken können. Zusätzlich lädt ein kleiner Innenhof mit Terrasse zum Verweilen ein und schafft einen privaten Rückzugsort mitten im pulsierenden Stadtleben.

Die Lage könnte kaum besser sein: Direkt am Vitihof wohnen Sie eingebettet in die Altstadt mit all ihren Vorzügen. Ob Kino, Restaurants, Kneipen oder die Vielfalt an Cafés und Geschäften – hier ist alles nur wenige Schritte entfernt. Besonders reizvoll ist der Wochenmarkt am Domhof, der samstags fußläufig erreichbar ist und das urbane Leben in besonderer Weise bereichert.

Mit diesem Haus erwerben Sie nicht nur eine Immobilie, sondern ein Stück Osnabrücker Kulturgeschichte. Der Ensemble-Schutz stellt sicher, dass das historische Stadtbild erhalten bleibt – und verleiht Ihrem neuen Zuhause zusätzliche Wertbeständigkeit.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese seltene Immobilie zu entdecken, die Historie, Lagequalität und Wohnkomfort in einzigartiger Weise vereint.

Ausstattung

Dieses Altstadthaus besticht durch eine Ausstattung, die den historischen Charakter des Gebäudes mit zeitgemäßer Wohnqualität in Einklang bringt.

Die helle, offene Einbauküche ist modern ausgestattet und fügt sich stilvoll in das Ambiente des Hauses ein. Hochwertige Geräte und durchdachte Stauraumlösungen machen sie zum zentralen Treffpunkt für Familie und Gäste.

Zwei elegant gestaltete Bäder sorgen für höchsten Komfort: Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein Duschbad, das einen funktionalen Start in den Tag ermöglicht. Im zweiten Obergeschoss bietet ein großzügiges Wannenbad Raum zur Entspannung – ein kleines Refugium mitten in der Stadt.

Besonders hervorzuheben ist der Kaminofen im Wohnbereich, der in den kälteren Monaten für Wärme und eine unverwechselbare Wohlfühlatmosphäre sorgt. Der durchgehende Parkettboden verstärkt diesen Eindruck und unterstreicht die Eleganz des Hauses.

Ein charmantes Detail ist der kleine Innenhof mit Terrasse und praktischem Schuppen – ein Rückzugsort, der Ihnen inmitten der Altstadt wertvolle Privatsphäre schenkt. Der nach Süden ausgerichtete Balkon eröffnet Ihnen zudem einen malerischen Blick über die Dächer der Altstadt.

Diese Ausstattung schafft ein Wohnumfeld, das den historischen Wert des Hauses bewahrt und zugleich modernen Ansprüchen gerecht wird – ein Zusammenspiel, das in dieser Lage nur selten zu finden ist.

Baujahr / Modernisierung / Sanierung

- Ursprungsbaujahr: unbekannt
- Wiederaufbau: 1950

- Renovierung Bäder, Fenster, Wände, Dielen s. Fotos

Lage

Das Haus befindet sich mitten in der Osnabrücker Altstadt, einer der begehrtesten Adressen der Stadt. Hier verbinden sich historisches Flair, urbanes Leben und eine Infrastruktur, die kaum Wünsche offenlässt.

Der Vitihof ist geprägt von historischen Fassaden und einer lebendigen Nachbarschaft. Direkt vor der Haustür erwarten Sie vielfältige Restaurants, Cafés, Kneipen und Einkaufsmöglichkeiten. Auch Kino, Theater und kulturelle Veranstaltungen sind nur wenige Schritte entfernt – das urbane Leben liegt Ihnen hier sprichwörtlich zu Füßen.

Besonders reizvoll ist der traditionelle Wochenmarkt am Domhof, der samstags in fußläufiger Entfernung stattfindet und eine ganz besondere Atmosphäre bietet. Von frischen Lebensmitteln bis zu regionalen Spezialitäten erleben Sie hier ein Stück Osnabrücker Lebensqualität.

Die zentrale Lage macht das Auto nahezu überflüssig: Schulen, Ärzte, Banken und Geschäfte erreichen Sie bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die wichtigen Hauptverkehrsstraßen, die Sie schnell in die umliegenden Stadtteile und Regionen führen.

Mit dem Ensemble-Schutz wird zudem der historische Charakter der Umgebung bewahrt – ein Garant für die langfristige Wertbeständigkeit dieser besonderen Lage.

Die Osnabrücker Altstadt bietet damit weit mehr als nur Wohnen: Sie vereint Geschichte, Kultur und modernes Leben auf einzigartige Weise und macht dieses Objekt zu einer Rarität auf dem Immobilienmarkt.

Sonstige Angaben

Gerne erstellen wir Ihnen ein individuelles Baufinanzierungsangebot für Ihre neue Immobilie.

Wir vergleichen für Sie eine Auswahl von bis zu 250 Banken.

Testen Sie unseren kostenlosen Baufinanzierungsservice.

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags ist eine Makler-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. 19% MwSt. auf den Gesamtkaufpreis käuferseitig zu entrichten.

Die Firma Hoffmann wird ebenfalls mit gleicher Provision für den Verkäufer entgeltlich tätig sein und hat darüber einen Makler*innen Allein-Auftrag abgeschlossen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Makler keine Prüfungen der technischen Einrichtungen, der Bausubstanz sowie Flächenberechnungen (Heizungs-, Wasser-, Elektroversorgung, Bauschäden, Schadstoff- und Bodenuntersuchungen, m² und m³-Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen etc.) vorgenommen und durchgeführt wurden und werden. Ebenso wird von Seiten des Maklers keine Prüfung durchgeführt, ob alle baurechtlich Genehmigungen für die Immobilie vorliegen. Es wurde keine statische Prüfung vom Maklerunternehmen durchgeführt. Für jegliche Schäden, welche dem Käufer durch fehlende oder ausbleibende Genehmigungen und statische Prüfungen entstehen, wird jede Haftung von Seiten des Maklerbüros ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Maklerunternehmen keine juristische Prüfung der Rechtsverhältnisse durchgeführt wurden. Das Maklerbüro Hoffmann Finanzdienstleistungen & Immobilien GmbH & Co. KG übernimmt keine Haftung für mögliche Auswirkungen durch diese ungeprüften Rechtsverhältnisse.

Alle Zahlen und Angaben beruhen auf den Auskünften der Verkäufer*in und sind vor Vertragsabschluss durch die Käufer*in zu prüfen.

ANGABEN ZUM ENERGIEVERBRAUCH

Energieausweistyp: Es besteht keine Pflicht!

Befeuerungsart:

Energieverbrauch:

Energieklasse:

Baujahr lt. Energieausweis:

Baujahr Wärmeerzeuger:

Warmwasser:



Die Immobilienprofis.
Seit 1990.

Impressionen



Aussenansicht Waschweib vor der Tür



Erdgeschoss Wohnzimmer



Erdgeschoss Küche



Erdgeschoss Terrasse + Ziegenstall



Die Immobilienprofis.
Seit 1990.



1. Obergeschoss Schlafzimmer



1. Obergeschoss Balkon



Die Immobilienprofis.
Seit 1990.



1. Obergeschoss Bad



1. Obergeschoss Treppe



2. Obergeschoss Treppe



2. Obergeschoss Badezimmer



2. Obergeschoss Badewanne



2. Obergeschoss Hobbyraum



Die Immobilienprofis.
Seit 1990.



2. Obergeschoss Bürozimmer



2. Obergeschoss Waschraum



Die Immobilienprofis.
Seit 1990.

Grundrisse



Die Immobilienprofis.
Seit 1990.

Erdgeschoss



Die Immobilienprofis.
Seit 1990.

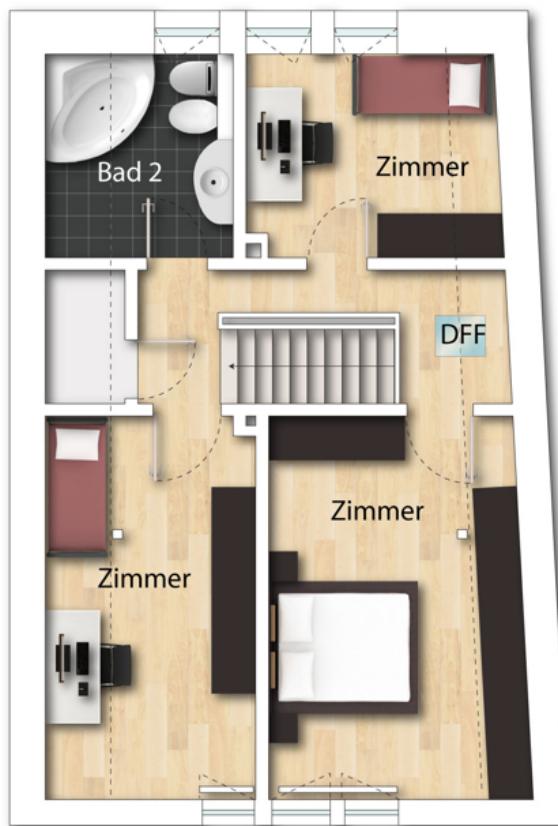


Die Immobilienprofis.
Seit 1990.

1. Obergeschoss



Die Immobilienprofis.
Seit 1990.



Die Immobilienprofis.
Seit 1990.

2. Obergeschoss

Lageplan





Ihr Ansprechpartner: Silas Hoffmann
Hoffmann Finanzdienstleistungen & Immobilien GmbH & Co. KG

Glückaufstr. 35a
49176 Hilter a.T.W. / Ebbendorf

Tel.: 05409 980555
E-Mail: info@hoffmann-finanzen.de

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Diese Zahlen und Daten stammen vom Eigentümer und sind vor Vertragsabschluss zu prüfen. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf bzw. -vermietung sind nicht ausgeschlossen.