



Immobilien

VARO 249

Nachhaltige Immobilienwerte für Investoren und Eigennutzer.

Projektübersicht VARO 249

Ein Mehrfamilienhaus mit klarer architektonischer Haltung und nachhaltigem Anspruch.

PROJEKT

Neubau Mehrfamilienhaus

PROJEKT

19 Wohnungen

STANDARD

KfW-40-QNG

(Zinssätze ab 1,0 % möglich)

PROJEKT

**17 Tiefgaragenstellplätze
zzgl. Fahrradkeller**

VARO 249 steht für ein Wohnprojekt mit klarer architektonischer Haltung und nachhaltigem Anspruch. In Osnabrück entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 19 Wohneinheiten, das zeitgemäße Grundrisse, hochwertige Materialien und einen hohen energetischen Standard vereint.

Das Projekt richtet sich gleichermaßen an Eigennutzer und Kapitalanleger, die Wert auf langfristige Qualität, Alltagstauglichkeit und Wertbeständigkeit legen. Eine ruhige Gestaltung, funktionale Grundrisse und eine solide Gebäudeinfrastruktur bilden die Basis für dauerhaft attraktiven Wohnraum.





Lage (Bramscher Straße/Quirrlsweg)

Die Immobilie befindet sich an der Bramscher Straße 249 / Quirrlsweg 1a, in Osnabrück, im Stadtteil Haste. Die Lage ist geprägt durch die Nähe zur Fachhochschule und Universität sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Innenstadt.

Für Eigennutzer bietet die Lage kurze Wege zu Bildung, Nahversorgung und Freizeitangeboten. Für Investoren ergibt sich durch die Hochschulnähe eine dauerhaft stabile Nachfrage nach Wohnraum.

Stadt Osnabrück

Osnabrück ist ein wirtschaftlich und strukturell stabiler Standort in Niedersachsen mit rund 165.000 Einwohnern. Die Stadt vereint die Vorteile eines urbanen Zentrums mit überschaubaren Strukturen und hoher Lebensqualität. Als Hochschulstandort mit Universität und Fachhochschule verfügt Osnabrück über eine junge, dynamische Bevölkerungsstruktur und eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum. Ergänzt wird dies durch einen ausgewogenen Branchenmix aus Industrie, Dienstleistungen, Logistik, Gesundheitswirtschaft und Verwaltung.

Die verkehrsgünstige Lage im Nordwesten Deutschlands mit Anbindung an die Autobahnen A1, A30 und A33 sowie den regionalen und überregionalen Bahnverkehr stärkt die Attraktivität des Standorts für Arbeitnehmer, Unternehmen und Investoren.





Gebäude & Ausstattung

Detailverliebt, durchdacht und auf langfristige Wertbeständigkeit ausgelegt.

Das Mehrfamilienhaus umfasst 19 Wohneinheiten mit funktional geschnittenen Grundrissen. Die Ausstattung ist auf Langlebigkeit, Alltagstauglichkeit und eine ruhige, zeitlose Gestaltung ausgerichtet.

- Mehrfamilienhaus mit 19 Wohneinheiten
- 2 Fahrstühle
- Tiefgarage mit 17 Stellplätzen
- Fahrradkeller
- separate Kellerräume für jede Wohneinheit
- klar strukturierte Erschließung
- hochwertige, langlebige Materialien
- barrierearm mit schwellenlosen Zugängen

Kapitalanlage – Neubau – Eigentumswohnung

WOHNUNG 19

Wohnfläche:	56,82 m ²
Kaufpreis:	261.990 €
Energiestandard:	KfW-QNG förderfähig

MIETERTRAG

Geplante Kaltmiete	14,50 €/m ²
Monatliche Miete	ca. 824 €
Jahreskaltmiete	ca. 9.894 €

INVESTITIONSÜBERSICHT

Kaufpreis Wohnung	261.990 €
Grunderwerbsteuer (5 %)	13.099 €
Notar & Grundbuch (ca. 2 %)	5.240 €
Maklerprovision (3,57 %)	9.353 €
Gesamtinvestition	289.682 €

FINANZIERUNG (BEISPIEL)

Eigenkapital (10 % Kaufpreis)	26.199 €
Kaufnebenkosten	27.692 €
Gesamtes Eigenkapital	53.891 €

DARLEHEN

KfW-QNG-Förderdarlehen	150.000 €
Zins ab ca.	1,0 % möglich
Bankdarlehen	85.791 €
Zins ca.	3,9 %
Tilgung	2 % p.a.

CASHFLOW

Jahreskaltmiete	9.894 €
Finanzierungskosten	8.966 €
Operativer Cashflow vor Steuern	+928 € pro Jahr

Die Immobilie erzeugt damit bereits einen positiven Cashflow vor Steuern.

STEUERLICHER VORTEIL (JAHR 1)

Gebäudeanteil (80 %)	209.592 €
AfA (5 %)	10.480 €
Sonder-AfA (5 %)	10.480 €
Gesamtabschreibung	20.960 €
Steuerersparnis bei 42 % Steuersatz	ca. 8.803 €



ERGEBNIS JAHR 1

Operativer Cashflow	+928 €
Steuerersparnis	8.803 €
Gesamtvorteil Jahr 1	ca. 9.731 €

EIGENKAPITALRENDITE

Eigenkapital	53.891 €
Vorteil Jahr 1	9.731 €
Eigenkapitalrendite	ca. 18 %

INVESTORENARGUMENT

Durch den hohen Fremdkapitalanteil, das **KfW-QNG-Förderdarlehen** und die steuerlichen **Abschreibungsmöglichkeiten im Neubau** entsteht für Kapitalanleger eine **attraktive Rendite bei gleichzeitig positivem Cashflow**.

Kapitalanlage – Neubau – Eigentumswohnung

WOHNUNG 4

Wohnfläche:	88,31 m ²
Kaufpreis:	396.990 €
Energiestandard:	KfW-QNG förderfähig

MIETERTRAG

Geplante Kaltmiete	14,50 €/m ²
Monatliche Miete	ca. 1.280 €
Jahreskaltmiete	ca. 15.366 €

INVESTITIONSÜBERSICHT

Kaufpreis Wohnung	396.990 €
Grunderwerbsteuer (5 %)	19.849 €
Notar & Grundbuch (ca. 2 %)	7.940 €
Maklerprovision (3,57 %)	14.173 €
Gesamtinvestition	438.952 €

FINANZIERUNG (BEISPIEL)

Eigenkapital (10 % Kaufpreis)	39.699 €
Kaufnebenkosten	41.962 €
Gesamtes Eigenkapital	81.661 €

DARLEHEN

KfW-QNG-Förderdarlehen	150.000 €
Zins ab ca.	1,0 % möglich
Bankdarlehen	207.291 €
Zins ca.	3,9 %
Tilgung	2 % p.a.

CASHFLOW

Jahreskaltmiete	15.366 €
Finanzierungskosten	16.100 €
Operativer Cashflow vor Steuern	-734 € pro Jahr
Die Immobilie finanziert sich damit nahezu selbst.	

STEUERLICHER VORTEIL (JAHR 1)

AfA + Sonderabschreibung	31.758 €
Steuerersparnis bei 42 % Steuersatz	ca. 13.338 €



ERGEBNIS JAHR 1

Operativer Cashflow	-734 €
Steuerersparnis	13.338 €
Gesamtvorteil Jahr 1	ca. 12.604 €

EIGENKAPITALRENDITE

Eigenkapital	81.661 €
Rendite Jahr 1	ca. 15,4 %

Hinweis: Finanzierungsbedingungen abhängig von Bonität und Marktsituation. Steuerliche Wirkung abhängig von der individuellen Situation des Erwerbers.

Energiestandard & Förderung

Staatlich geförderte Nachhaltigkeit und optimale Wirtschaftlichkeit

Der Neubau wird im KfW-40-QNG-Standard (Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude) errichtet. Dieser höchste Effizienzhaus-Standard schützt nicht nur das Klima, sondern ermöglicht auch den Zugang zu massiv zinsvergünstigten KfW-Darlehen von bis zu 150.000 € pro Wohneinheit im Rahmen der Programme 297/298 zu Zinssätzen ab 1,0% möglich.

Die Inanspruchnahme dieser Förderung führt zu einer drastischen Reduzierung der Finanzierungskosten gegenüber einer klassischen Bankfinanzierung. Außerdem sichert der hohe energetische Standard die Immobilie gegen steigende Energiepreise ab und verbessert die Wirtschaftlichkeit und den operativen Cashflow signifikant.





Steuervorteile & AfA

Optimale Rahmenbedingungen für Ihr Investmentportfolio.

Für Investoren ergeben sich durch den aktuellen Gesetzgeber zusätzliche, massive steuerliche Vorteile durch attraktive Abschreibungsmöglichkeiten:

DEGRESSIVE AfA:

5 % jährlich

SONDER-AfA:

zusätzlich 5 % jährlich (zeitlich begrenzt)

Durch die Kombination aus degressiver AfA und Sonder-AfA kann im ersten Jahr eine Abschreibung von **bis zu 10 % der begünstigten Gebäudkosten** geltend gemacht werden. Dies kann die Steuerlast in den Anfangsjahren deutlich reduzieren und die Eigenkapitalrendite verbessern.

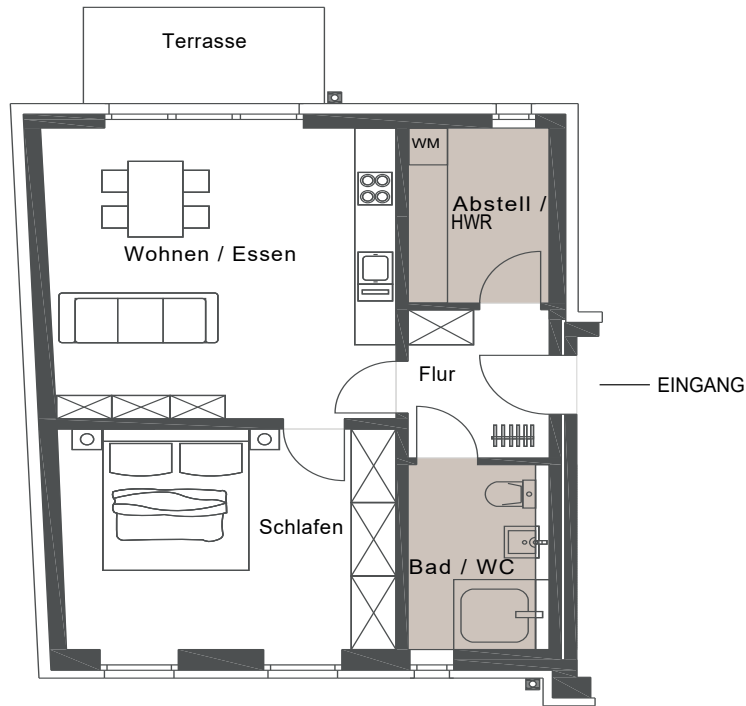
Hinweis: Die steuerliche Wirkung ist abhängig von den individuellen Verhältnissen des Erwerbers. Eine steuerliche Beratung wird empfohlen.

Zusammenfassung für Investoren

VARO 249 vereint Standortstärke, Fördervorteile und nachhaltige Renditechancen.

VARO 249 verbindet einen attraktiven Standort in Osnabrück mit einem hohen energetischen Standard, zinsgünstiger KfW-Finanzierung und umfangreichen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten. Die Kombination aus stabiler Mietnachfrage, moderatem Einstiegspreis mit günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten und positivem Cashflows (nach steuerlichem Hebel) bietet eine solide Grundlage für eine langfristig ausgerichtete Kapitalanlage.





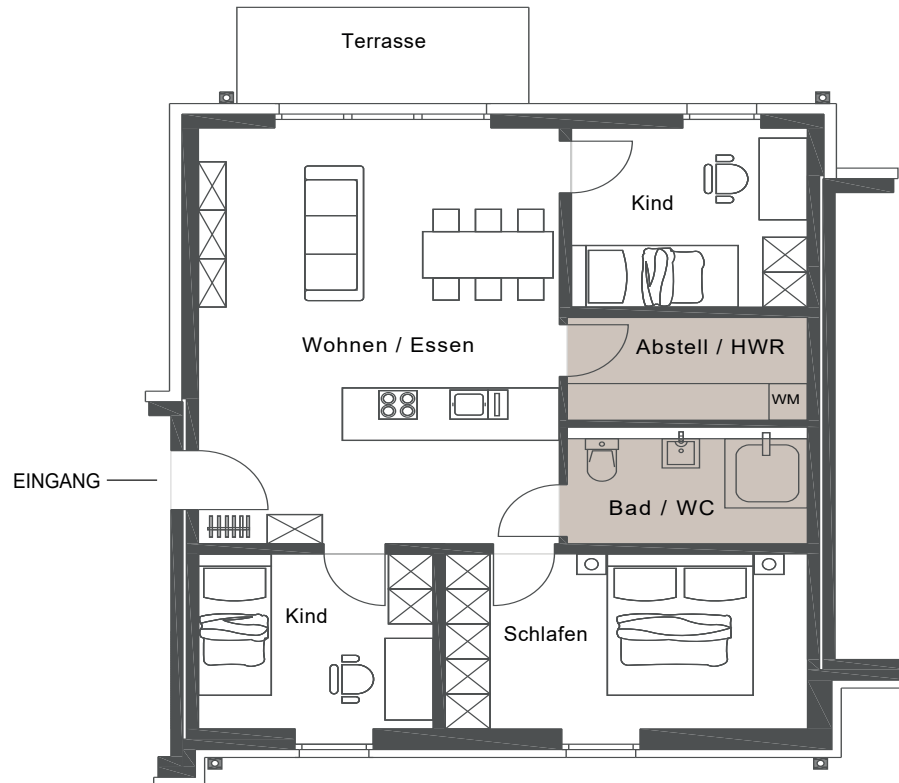
WE 01

2 Zimmer
Erdgeschoss
Ca. 62,55 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN / ESSEN / KÜCHE	24,93 m ²
SCHLAFEN	18,12 m ²
BAD / WC	5,69 m ²
FLUR	5,09 m ²
ABSTELL / HWR	6,00 m ²
TERRASSE (50%)	2,72 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	62,55 m²



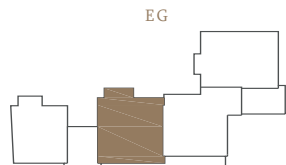
Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegerichtung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technische bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhangdecken in Einzelfällen möglich.



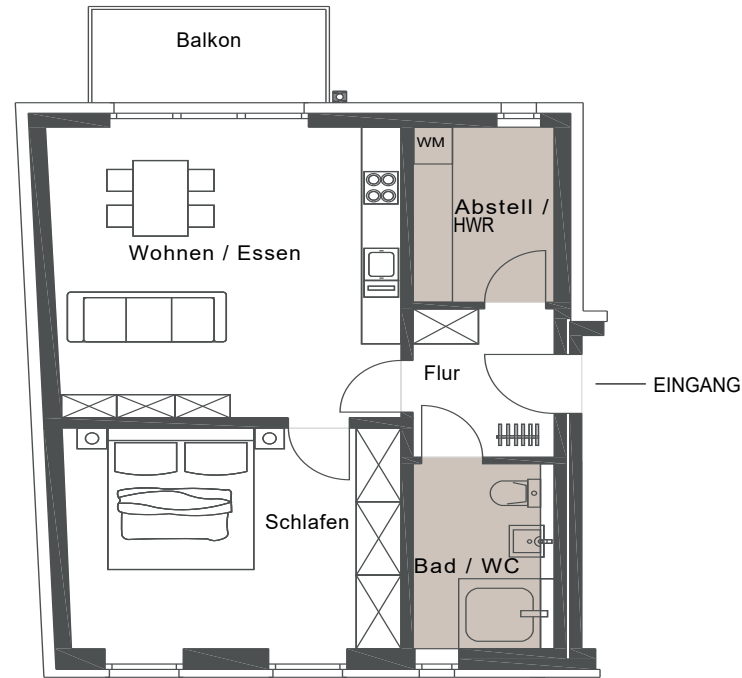
WE 02

4 Zimmer
Erdgeschoss
Ca. 88,31 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN / ESSEN / KÜCHE	36,98 m ²
SCHLAFEN	15,53 m ²
KIND	10,04 m ²
KIND	10,34 m ²
BAD / WC	6,10 m ²
ABSTELL / HWR	6,00 m ²
TERRASSE (50%)	3,31 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	88,31 m²



Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegichtung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technisch bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhangdecken in Einzelfällen möglich.



WE 03

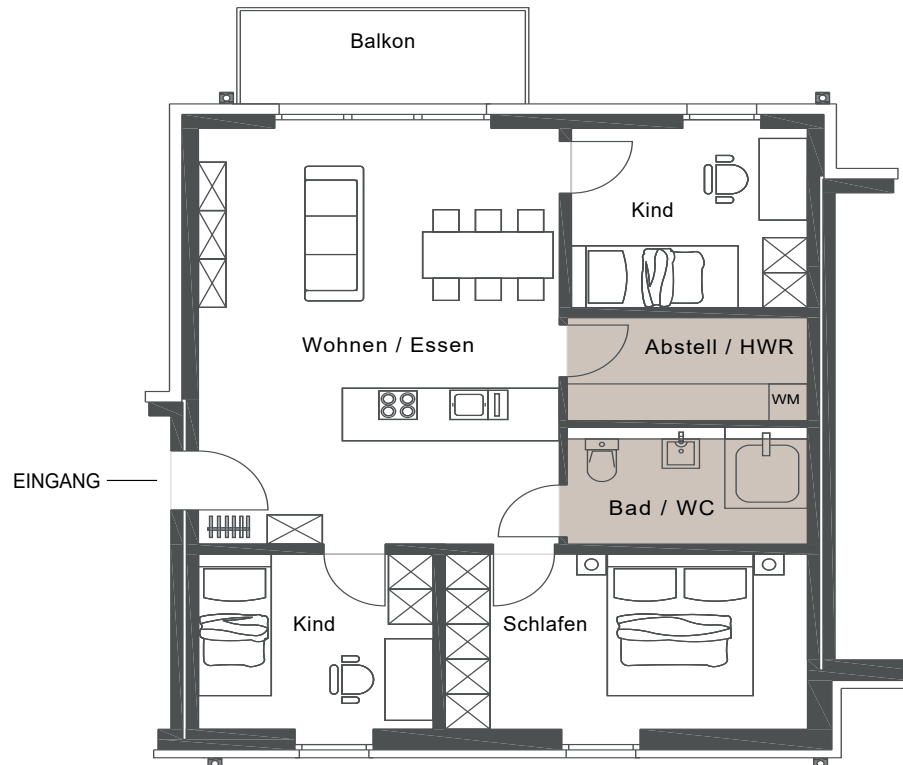
2 Zimmer
1.Obergeschoss
Ca. 62,49 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN / ESSEN / KÜCHE	24,86 m ²
SCHLAFEN	18,12 m ²
BAD / WC	5,69 m ²
FLUR	5,10 m ²
ABSTELL / HWR	6,00 m ²
BALKON (50%)	2,72 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	62,49 m²

1.OG



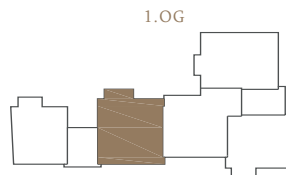
Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegierung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technisch bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhangdecken in Einzelfällen möglich.



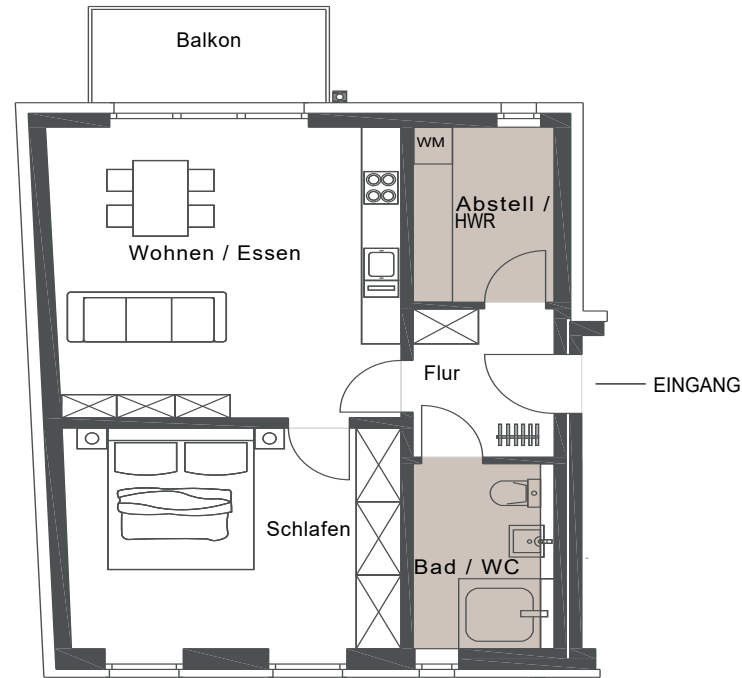
WE 04

4 Zimmer
1.Obergeschoss
Ca. 88,31 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN / ESSEN / KÜCHE	36,98 m ²
SCHLAFEN	15,53 m ²
KIND	10,04 m ²
KIND	10,34 m ²
BAD / WC	6,10 m ²
ABSTELL / HWR	6,00 m ²
BALKON (50%)	3,31 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	88,31 m²



Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegierung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technisch bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhangdecken in Einzelfällen möglich.



WE 05

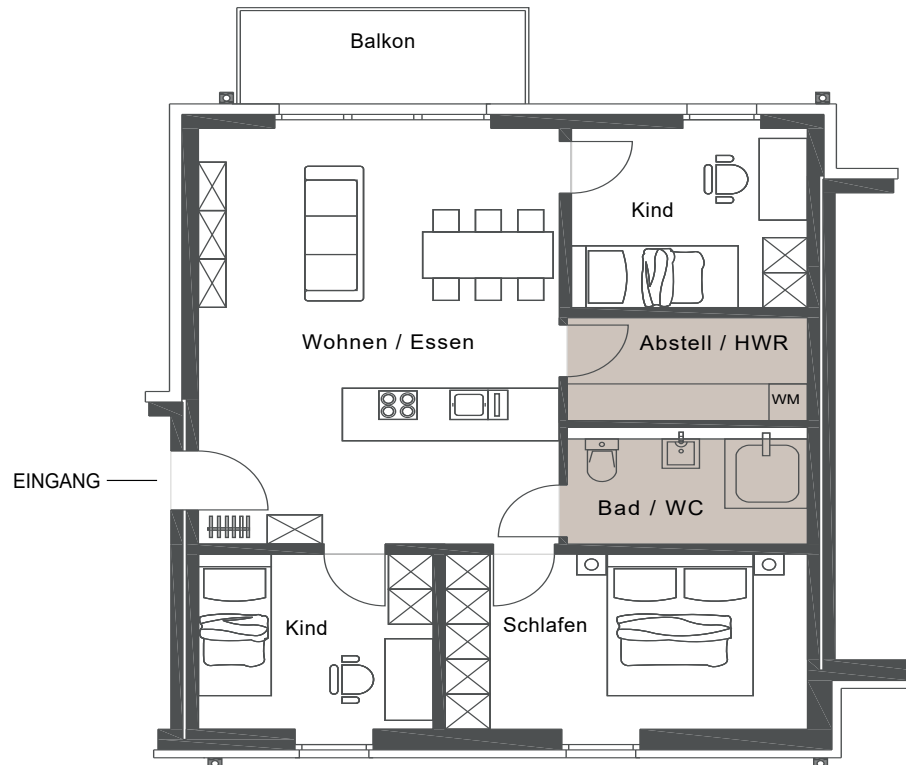
2 Zimmer
2.Obergeschoss
Ca. 62,49 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN / ESSEN / KÜCHE	24,86 m ²
SCHLAFEN	18,12 m ²
BAD / WC	5,69 m ²
FLUR	5,10 m ²
ABSTELL / HWR	6,00 m ²
BALKON (50%)	2,72 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	62,49 m²

2.OG



Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegierung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technisch bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhangdecken in Einzelfällen möglich.

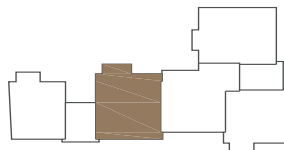


WE 06

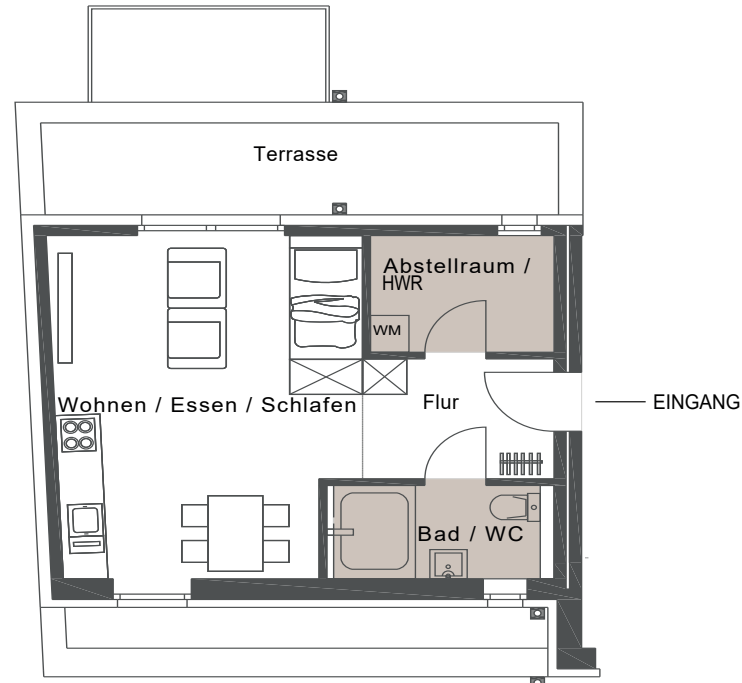
4 Zimmer
2.Obergeschoss
Ca. 88,31 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN / ESSEN / KÜCHE	36,98 m ²
SCHLAFEN	15,53 m ²
KIND	10,04 m ²
KIND	10,34 m ²
BAD / WC	6,10 m ²
ABSTELL / HWR	6,00 m ²
BALKON (50%)	3,31 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	88,31 m²

2.OG



Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegierung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technisch bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhangdecken in Einzelfällen möglich.



WE 07

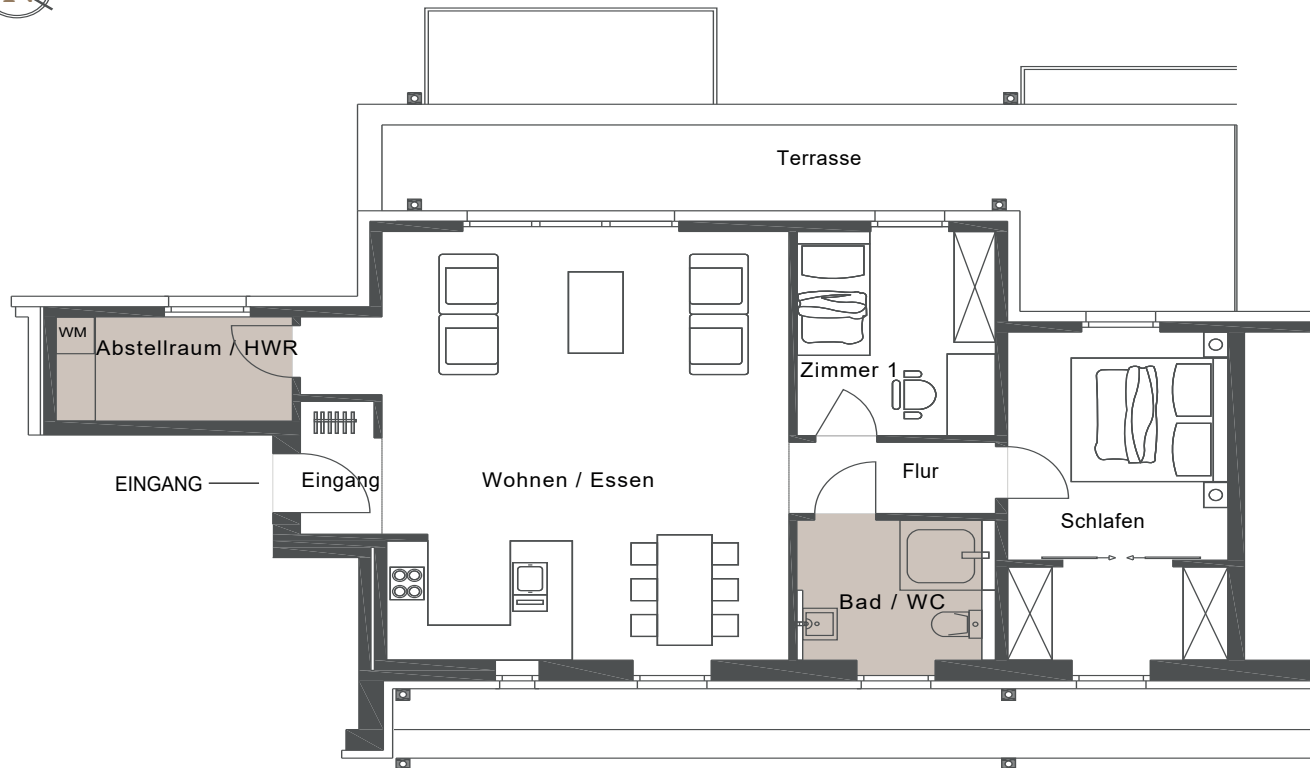
1 Zimmer
3.Obergeschoss
Ca. 46,48 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN / ESSEN / SCHLAFEN	25,00 m ²
BAD / WC	4,65 m ²
FLUR	5,67 m ²
ABSTELLRAUM / HWR	5,26 m ²
TERRASSE (50%)	5,90 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	46,48 m²

3.OG



Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegerichtung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technisch bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhängedecken in Einzelfällen möglich.

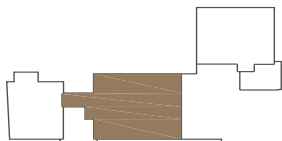


WE 08

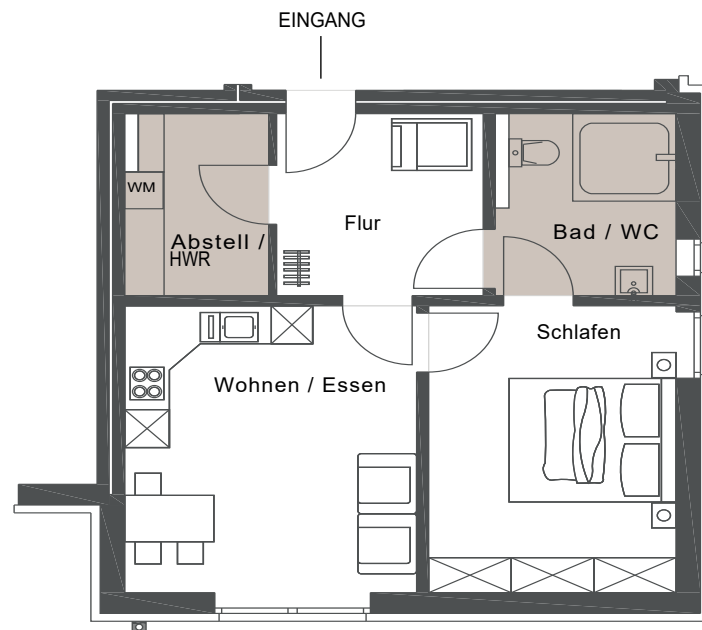
3 Zimmer
3.Obergeschoss
Ca. 98,94 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN / ESSEN / KÜCHE	43,93 m ²
SCHLAFEN	17,51 m ²
ZIMMER 1	9,91 m ²
BAD / WC	6,15 m ²
FLUR	3,62 m ²
ABSTELLRAUM / HWR	6,03 m ²
TERRASSE (50%)	11,80 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	98,94 m²

3.OG



Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegierung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technisch bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhangdecken in Einzelfällen möglich.



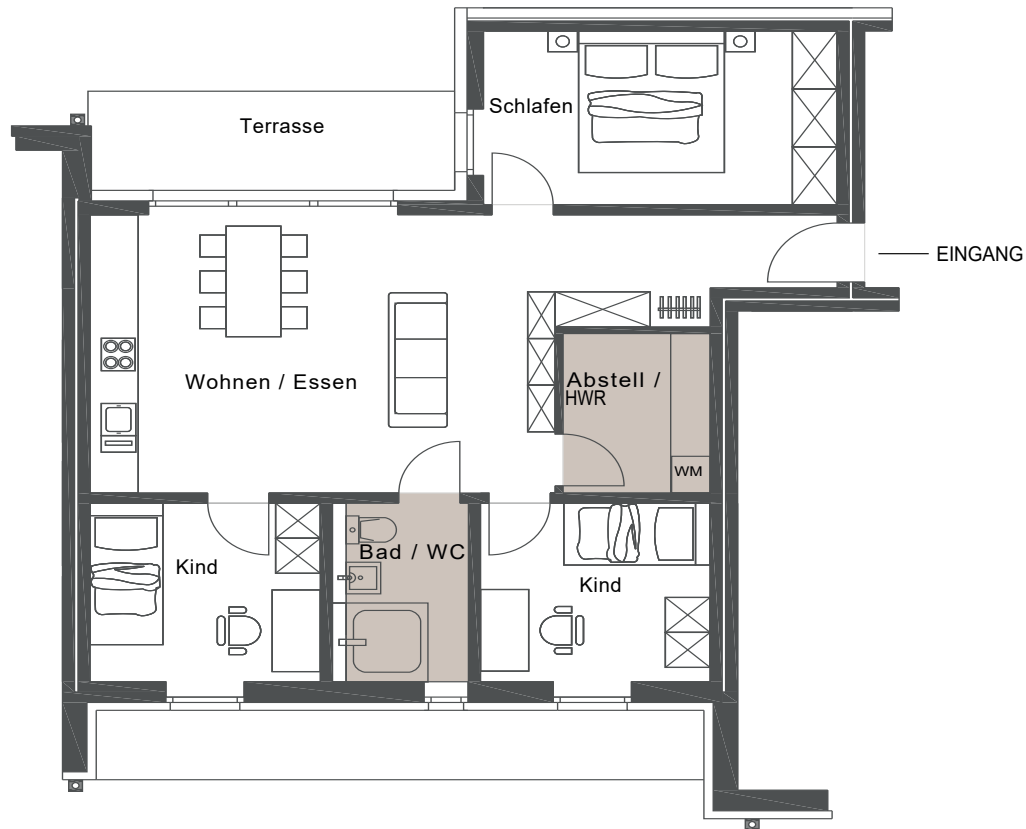
WE 09

2 Zimmer
Erdgeschoss
Ca. 61,24 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN / ESSEN / KÜCHE	20,65 m ²
SCHLAFEN	17,41 m ²
BAD / WC	7,69 m ²
FLUR	9,25 m ²
ABSTELL / HWR	6,25 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	61,24 m ²

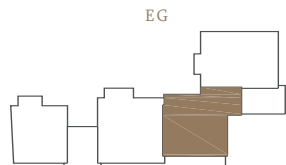


Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegierung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technisch bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhängedecken in Einzelfällen möglich.

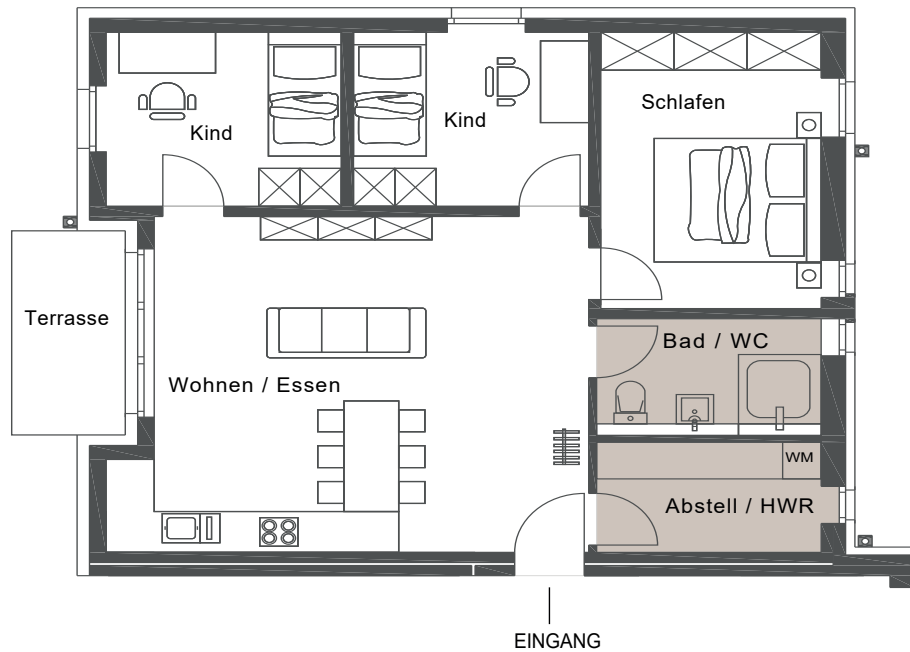


WE 10
 4 Zimmer
 Erdgeschoss
 Ca. 88,67 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN / ESSEN / KÜCHE	38,40 m ²
SCHLAFEN	15,03 m ²
KIND	10,04 m ²
KIND	10,01 m ²
BAD / WC	5,27 m ²
ABSTELL / HWR	5,69 m ²
TERRASSE (50%)	4,22 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	88,67 m²



Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegierung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technisch bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhängedecken in Einzelfällen möglich.



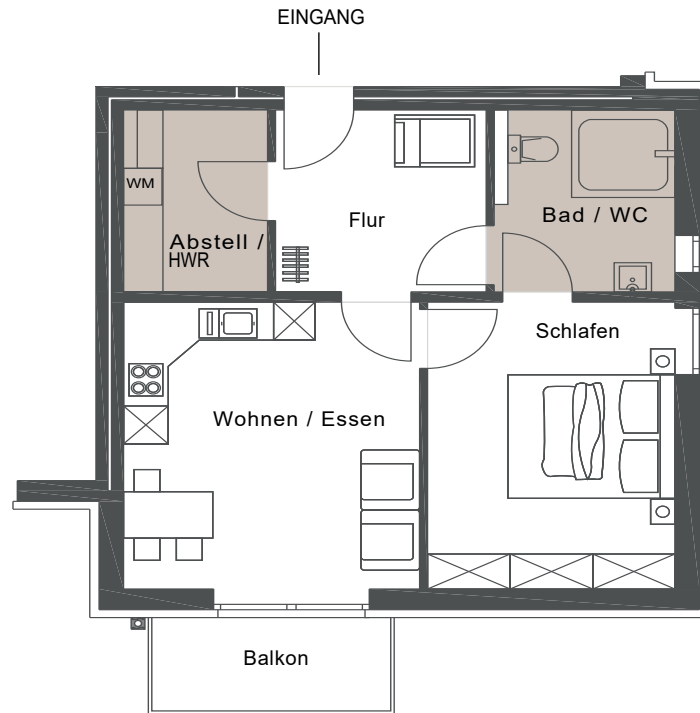
WE 11

4 Zimmer
Erdgeschoss
Ca. 87,01 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN / ESSEN / KÜCHE	37,18 m ²
SCHLAFEN	15,07 m ²
KIND	10,01 m ²
KIND	10,01 m ²
BAD / WC	6,09 m ²
ABSTELL / HWR	6,04 m ²
TERRASSE (50%)	2,72 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	87,01 m²



Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegichtung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technisch bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhangdecken in Einzelfällen möglich.



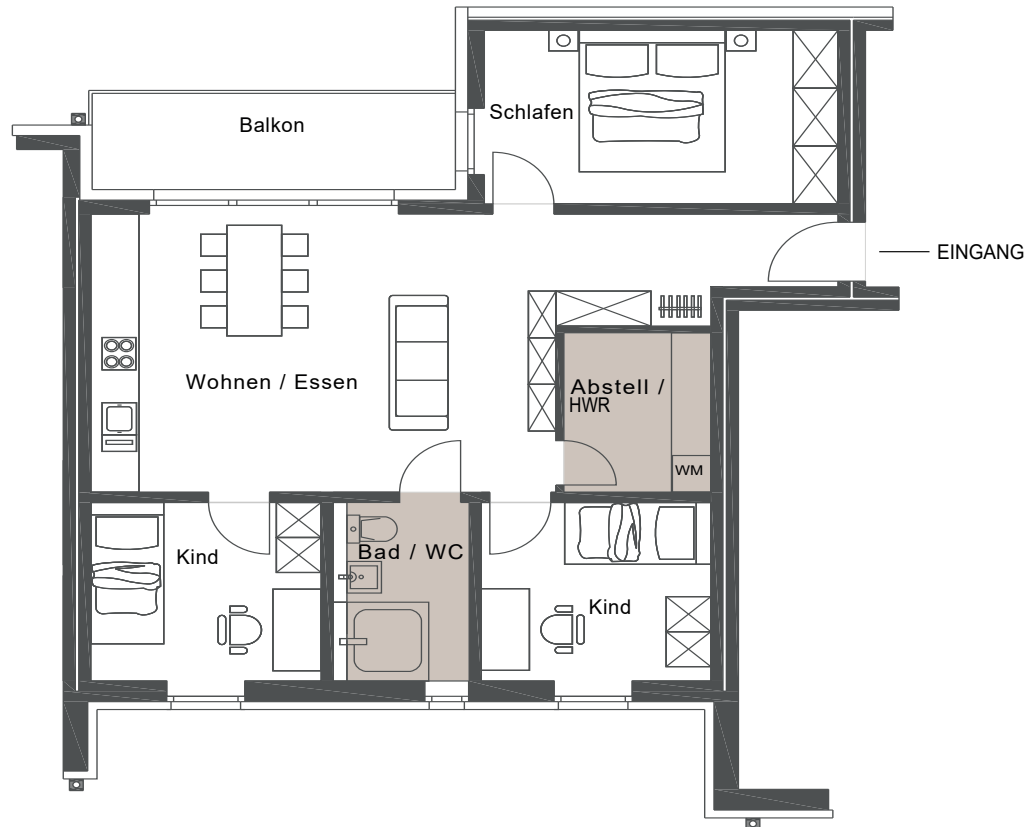
WE 12

2 Zimmer
1.Obergeschoss
Ca. 64,65 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN / ESSEN / KÜCHE	20,95 m ²
SCHLAFEN	17,41 m ²
BAD / WC	7,67 m ²
FLUR	9,43 m ²
ABSTELL / HWR	6,41 m ²
BALKON (50%)	2,78 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	64,65 m²



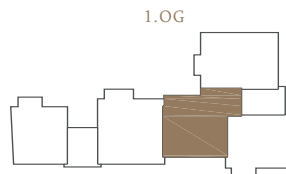
Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegierung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technisch bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhängedecken in Einzelfällen möglich.



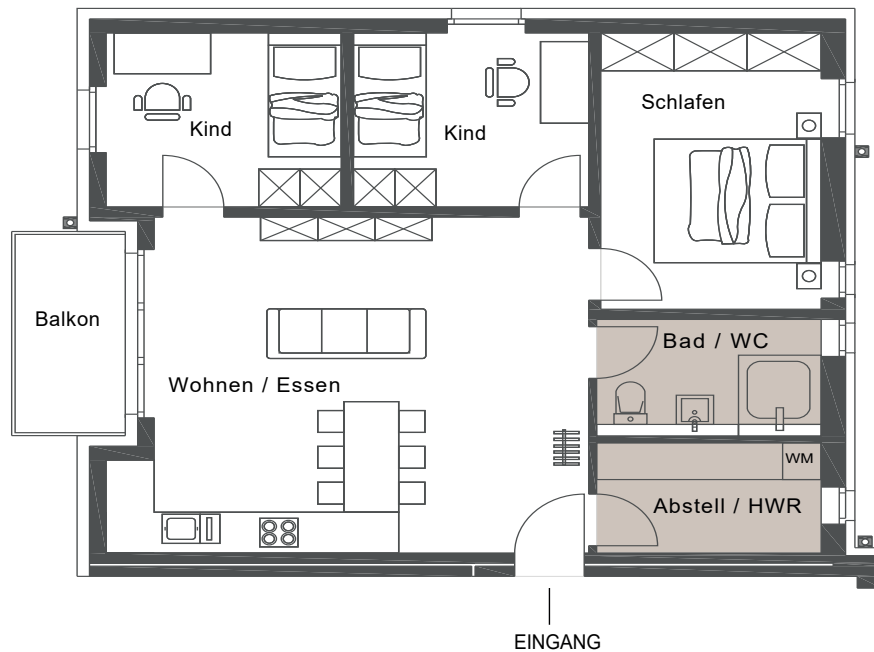
WE 13

4 Zimmer
1.Obergeschoss
Ca. 88,68 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN / ESSEN / KÜCHE	38,41 m ²
SCHLAFEN	15,03 m ²
KIND	10,01 m ²
KIND	10,04 m ²
BAD / WC	5,27 m ²
ABSTELL / HWR	5,69 m ²
BALKON (50%)	4,22 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	88,68 m²

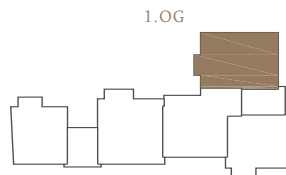


Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegierung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technisch bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhängedecken in Einzelfällen möglich.

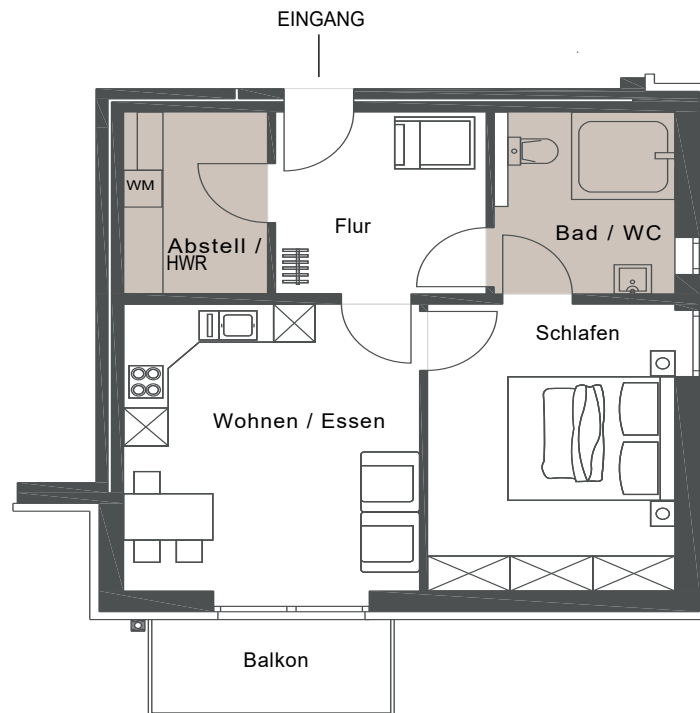


WE 14
 4 Zimmer
 1.Obergeschoss
 Ca. 87,10 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN / ESSEN / KÜCHE	37,18 m ²
SCHLAFEN	15,07 m ²
KIND	10,01 m ²
KIND	10,01 m ²
BAD / WC	6,09 m ²
ABSTELL / HWR	6,04 m ²
BALKON (50%)	2,72 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	87,10 m²



Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegichtung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technisch bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhangdecken in Einzelfällen möglich.

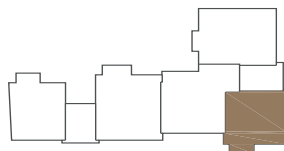


WE 15

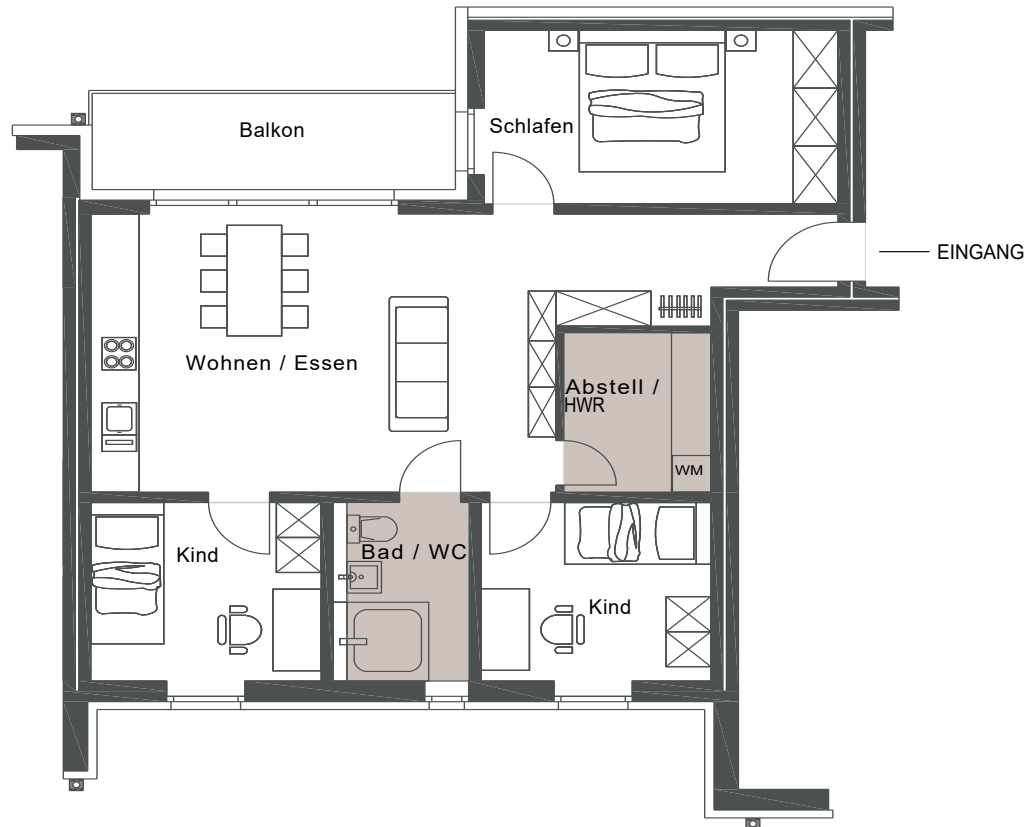
2 Zimmer
2.Obergeschoss
Ca. 64,59 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN / ESSEN / KÜCHE	20,95 m ²
SCHLAFEN	17,41 m ²
BAD / WC	7,67 m ²
FLUR	9,41 m ²
ABSTELL / HWR	6,38 m ²
BALKON (50%)	2,78 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	64,59 m²

2.OG



Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegierung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technisch bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhangdecken in Einzelfällen möglich.

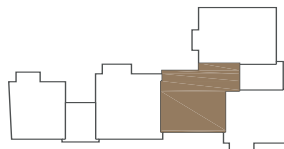


WE 16

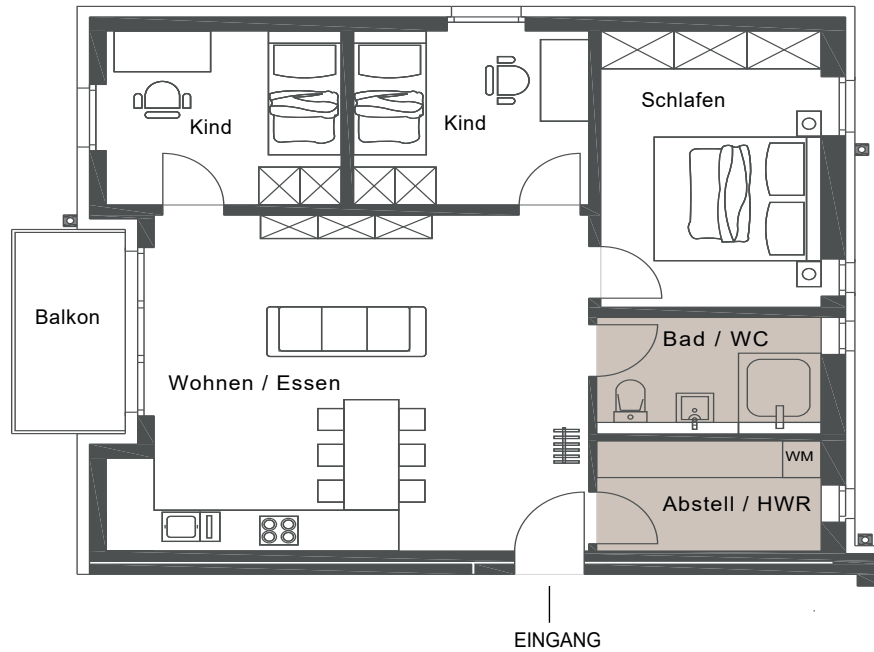
4 Zimmer
2.Obergeschoss
Ca. 88,76 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN / ESSEN / KÜCHE	38,41 m ²
SCHLAFEN	15,11 m ²
KIND	10,01 m ²
KIND	10,04 m ²
BAD / WC	5,27 m ²
ABSTELL / HWR	5,69 m ²
BALKON (50%)	4,22 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	88,76 m²

2.OG



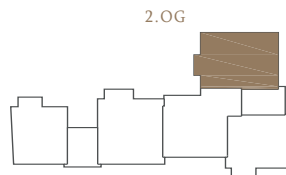
Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegierung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technisch bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhängedecken in Einzelfällen möglich.



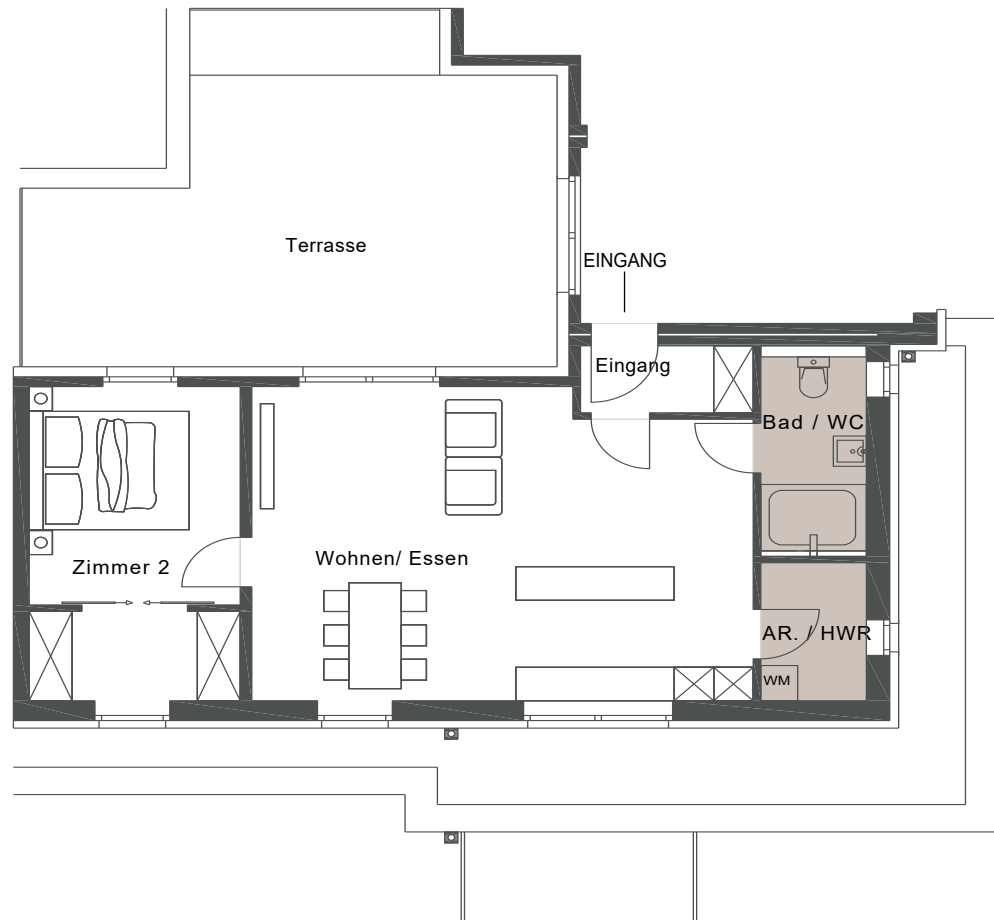
WE 17

4 Zimmer
2.Obergeschoss
Ca. 87,02 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN / ESSEN / KÜCHE	37,10 m ²
SCHLAFEN	15,07 m ²
KIND	10,01 m ²
KIND	10,01 m ²
BAD / WC	6,09 m ²
ABSTELL / HWR	6,04 m ²
BALKON (50%)	2,72 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	87,02 m²



Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegierung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technisch bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhängedecken in Einzelfällen möglich.

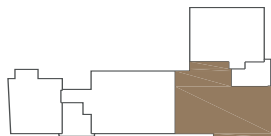


WE 18

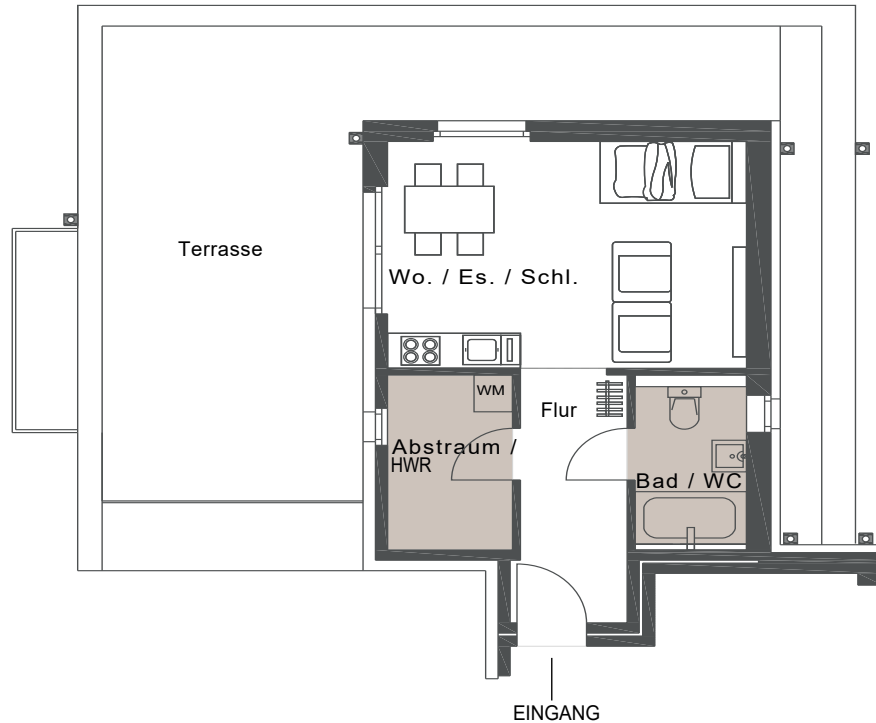
2 Zimmer
3.Obergeschoss
Ca. 89,12 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN / ESSEN / KÜCHE	40,78 m ²
EINGANG	3,03 m ²
BAD / WC	5,38 m ²
ZIMMER 2	17,51 m ²
AR. / HWR	3,83 m ²
TERRASSE (50%)	18,60 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	89,12 m²

3.OG



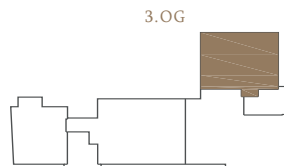
Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegerichtung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technische bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhangdecken in Einzelfällen möglich.



WE 19

1 Zimmer
3.Obergeschoss
Ca. 56,82 m²

FLÄCHENANGABEN	ca.
WOHNEN/ESSEN/SCHLAFEN	20,15 m ²
BAD / WC	4,23 m ²
FLUR	6,73 m ²
ABSTELL / HWR	5,37 m ²
TERRASSE (50%)	20,15 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	56,82 m²



Angaben, Abbildungen und zeichnerische Darstellungen sind vorläufig und unverbindlich in Bezug auf den Kaufgegenstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein der notariell beurkundete Kaufvertrag mit Anlagen nebst ausführlicher Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Die dargestellten Möbel und Einbauten dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind beispielhaft und im Kaufgegenstand nicht enthalten, soweit in den notariell beurkundeten Kaufunterlagen nicht anders angegeben. Sofern Parkettlegierung oder ein Bodenbelag bei den Freisitzen dargestellt sind, erfolgt dies nur exemplarisch und dient lediglich zur Veranschaulichung. Maßangaben sind vorläufig und für die Bauausführung nicht verbindlich. Die Grundrisse sind zur Maßnahme beispielsweise für Küchen, Möblierungen oder Einbauten nicht geeignet. Für die Bestellung von (Einbau-)Möbeln empfehlen wir ausdrücklich, die Maße am Bau zu nehmen und zu prüfen. Im Zuge der Fortschreibung der Planung sind technisch bedingte Abkofferungen und zusätzliche Abhängedecken in Einzelfällen möglich.

VARO 249

Immobilien

Bauherr: TL Immobilien GmbH

T: +49 152 58 56 90 93

E: th@tl-i.de

www.tl-i.de

DAHLER

Vertrieb durch :

DAHLER Immobilien

Inh.: Sören Röttger Immobilien e.K.

T: +49 541 76 09 99 00

E: osnabrueck@dahler.com

www.dahler.com

Haftungsausschluss / Prospekthinweis

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben und Darstellungen dienen ausschließlich der allgemeinen Information und stellen keine vertragliche Beschaffenheitsvereinbarung dar. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Maßgeblich für den Leistungsumfang sind ausschließlich der notariell beurkundete Kaufvertrag, die Baubeschreibung sowie die genehmigten Baupläne.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Visualisierungen, Grundrisse und Illustrationen sind unverbindliche Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Möblierungen, Ausstattungen und Gestaltungsvorschläge sind – sofern nicht ausdrücklich erwähnt – nicht Bestandteil des Leistungsumfangs.

Änderungen in Planung, Ausführung und Ausstattung bleiben vorbehalten, sofern diese technisch, behördlich oder wirtschaftlich erforderlich sind und keine Qualitätsminderung darstellen.

Flächenangaben sind circa-Maße. Geringfügige Abweichungen aufgrund der Ausführungsplanung bleiben vorbehalten.

Die dargestellten Außenanlagen sind beispielhaft und können im Zuge der Ausführungsplanung angepasst werden.

Eine Haftung für wirtschaftliche, steuerliche oder rechtliche Auswirkungen des Erwerbs wird nicht übernommen. Interessenten wird empfohlen, eine individuelle steuerliche und rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

Die Angebote sind streng vertraulich. Jede unbefugte Weitergabe der Angebote an Dritte, auch an Vollmacht- oder Auftraggeber des Interessenten, führt in voller Höhe zur Provisionspflicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für den jeweils anderen Vertragspartner der Geschäftsgelegenheit provisionspflichtig tätig zu sein.

Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Die Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt., ist bei Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig und vom Käufer an die DAHLER Osnabrück, Sören Röttger Immobilien e.K., Inhaber: Sören Röttger zu zahlen.