

Exposé

Wohnung in Niedersachsen - Bad Iburg

Bad Iburg, helle 3 Zimmerwohnung *PROVISIONSFREI*



Objekt-Nr. OM-417173

Wohnung

Verkauf: **199.500 €**

Janheck 38
49186 Niedersachsen - Bad Iburg
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Baujahr | 1982 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 2 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 84,00 m² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 6,00 m² | Etage | 1. OG |
| Energieträger | Gas | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Preis Garage/Stellpl. | 15.500 € | Heizung | Etagenheizung |
| Hausgeld mtl. | 221 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 3-Zimmer Wohnung mit ca. 84 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 6 Familienhauses in massiver Bauweise auf einem Eigentumsgrundstück.

Der Südwest-Balkon mit Blick auf den gepflegten Garten und ins Grüne lädt zum Verweilen ein.

Alle Räume können vom Flur erreicht werden. Es gibt 3 Zimmer, also Wohn-, Schlaf und ein weiteres Zimmer. Dieses kann als Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden. Diese Zimmer und der Flur sind mit hellem Laminat ausgelegt.

Das Bad ist mit Dusche und Wanne sowie Fenster ausgestattet. Für Gäste gibt es ein separates Gäste-WC. Das Bad, das Gäste-WC und die Küche sind gefliest.

Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung können mit Rollläden komplett verdunkelt werden. Die Rollläden schützen im Sommer vor Hitze und ermöglichen ganzjährig erholsamen Schlaf im Dunkeln.

Im Keller ist ein separater Raum zum Abstellen zugeordnet. Dieser Raum ist verschließbar. Außerdem gibt es einen gemeinschaftlichen Waschmaschinenraum. Dort ist Platz für Ihre Waschmaschine und für Ihren Trockner. (Alternativ kann die Waschmaschine auch ins Badezimmer gestellt werden.)

Ein Tiefgaragenstellplatz steht Ihnen für 15.500 € zur Verfügung. Vor dem Haus befinden sich 5 weitere nicht zugeordnete private Stellplätze die für einen Zweitwagen oder von Besuchern genutzt werden können.

Die Fotos entstanden teilweise vor dem Einzug der aktuellen Mieter. Da das gesamte Haus laufend gepflegt wird, können zwischenzeitliche Änderungen eingetreten sein. Die Fotos vermitteln trotzdem ein realistisches Bild. Die Türsprechanlage und der Sicherungskasten wurden kürzlich erneuert. Div. Gemeinschaftsflächen wurden frisch gestrichen.

Einen Grundriss zur Orientierung finden Sie im Fotobereich, Abweichungen vorbehalten.

Im mtl. Hausgeld in Höhe von 221,00 € (inkl. 44,25 € Rücklage) sind die üblichen Kosten (Hausmeister, Winterdienst, Gartenpflege, Grundsteuer, Müllabfuhr, Versicherungen) und Frisch- und Abwasser für 2 Personen enthalten. Gas für die eigene Therme ist direkt an den Versorger zu zahlen.

Die Wohnung ist derzeit für 750,00 € (inkl. TG-Stellplatz) pro Monat vermietet. Die Mieter haben aus beruflichen Gründen zum 28. Februar 2026 gekündigt, so dass die Wohnung spätestens ab dem 1. März 2026 freigestellt ist.

Die Daten des Energieausweises finden Sie auch im Fotobereich.

Ausstattung

Wohnung:

- ca. 84 qm
- 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon
- Baujahr 1983
- 1. OG
- freigestellt ab 1. März 2026
- Gas-Etagen-Heizung
- 1 Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum)
- Rollläden an allen Fenstern inkl. Balkontür

- Tageslicht-Badezimmer
- Gäste WC innenliegend
- Balkon zur Süd-West-Seite mit Blick in den rückwärtigen Garten / ins Grüne
- 1 kleiner Abstellraum in der Wohnung
- 1 Abstellraum im Keller (Außenwände Beton, Innenwände gemauert)
- 1 zugeordneter Tiefgargenstellplatz

Im Haus:

- Eigentumsgrundstück
- insgesamt nur 6 Einheiten
- gepflegter Garten
- Waschküche inkl. Anschluss Trockner
- 5 nicht zugeordnete zusätzliche private PKW-Stellplätze

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Lage

Bad Iburg ist eine charmante Stadt mit einer guten Infrastruktur im Osnabrücker Land. Es gibt gute Anbindungen an die Städte Osnabrück, Münster und Bielefeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z. B. Supermarkt) sowie Ärzte und Apotheken, als auch Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 128,90 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Flur



Schlafzimmer



Arbeits- oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur Blick Schlafzimmer



Flur Blick Abstellraum

Exposé - Galerie



Flur Blick Bad



Küche



Bad Blick Wanne und Dusche

Exposé - Galerie



Bad Blick Waschbecken/Fenster



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Abstellraum



Balkon

Exposé - Galerie



Ausblick hinten



Ansicht hinten

Exposé - Galerie



Abstellraum im Keller



Treppenhaus mit Etagentür

Energie & Heizung



Energieausweistyp
Verbrauchsausweis

Baujahr laut Energieausweis
1983

Gültigkeit
seit 06.03.2023

Endenergieverbrauch
128,90 kWh/(m²·a)

Gebäudetyp
Wohngebäude

Wesentliche Energieträger
Erdgas

Effizienzklasse
D

Weitere Energiedaten

Energieträger
Gas

Heizungsart
Etagenheizung

Daten Energieausweis

Exposé - Grundrisse

