

# 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	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> 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. Der Kauf ist obligatorisch. Vor dem Haus befinden sich 5 weitere nicht zugeordnete private Stellplätze die für einen Zweitwagen oder von Besuchern genutzt werden können.

Die Elektroverteilung der Wohnung wurde 2019 erneuert. 2020 wurde eine moderne Türsprechanlage installiert.

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 Rücklage zum 31.12.2025 beträgt insgesamt 35.908,73 € bzw. anteilig 6.355,85 €.

Die Wohnung ist freigestellt und war zuletzt für 750,00 € (inkl. TG-Stellplatz) pro Monat vermietet. Die Mieter haben aus beruflichen Gründen gekündigt.

Die Daten des Energieausweises finden Sie auch im Fotobereich.

## Ausstattung

Wohnung:

- ca. 84 qm
- 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon
- Baujahr 1982
- 1. OG
- 1 Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum)
- freigestellt
- eigene Gas-Etagen-Heizung (Therme)
- Rollläden an allen Fenstern inkl. Balkontür

- Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Dusche
- 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)

Haus:

- Eigentumsgrundstück
- insgesamt nur 6 Wohnungen im Haus
- 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

Angebot freibleibend. Alle Angaben ohne Gewähr.

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/(m <sup>2</sup> a)
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

# Exposé - Galerie



Bad Blick Waschbecken/Fenster



Bad Blick Dusche und Wanne

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Therme im 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/(m<sup>2</sup>·a)

Gebäudetyp  
Wohngebäude

Wesentliche Energieträger  
Erdgas

Effizienzklasse  
D

## Weitere Energiedaten

Energieträger  
Gas

Heizungsart  
Etagenheizung

Daten Energieausweis

# Exposé - Galerie



moderner Sicherungskasten



moderne Sprechanlage

# Exposé - Grundrisse

