

# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in Osnabrück**

**Helle 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in Top-  
Innenstadtlage in Osnabrück**



**Objekt-Nr. OM-418983**  
**Dachgeschoßwohnung**

Vermietung: **780 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christoph Bohn

Georgstr. 11  
49074 Osnabrück  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	30.04.2026
Wohnfläche	68,50 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	135 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	2.340 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine sehr schöne und lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit ca. 68,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche in absoluter Toplage von Osnabrück.

Die Wohnung befindet sich in der Georgstraße 11 – Sie treten aus der Haustür und befinden sich direkt in der Fußgängerzone und im Herzen der Innenstadt.

Die Wohnung überzeugt durch ihren großzügigen und gut geschnittenen Grundriss und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die zentrales Wohnen schätzen.

## Ausstattung

ca. 68,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 helle Zimmer

Hauptbadezimmer (Waschbecken, Badezimmer, Waschmaschinenanschluss)

separater großzügiger WC-Raum

Kellerraum zur zusätzlichen Nutzung

Dachgeschosslage mit angenehmer Helligkeit

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Miete schlüsselt sich wie folgt auf:

Kaltmiete (Wohnung): 780,00 €

Betriebskostenvorauszahlung: 100,00 €

Heizkostenvorauszahlung: 135,00 €

Miete der Küche: 50€

Gesamtmiete (Warm): 1065,00€

Bezugszeit: Die Mieter haben zum 30.04.2026 gekündigt, ziehen aber bereits zum 01.02.2026 aus. Spätester Einzugstermin ist somit der 01.05.2026, wir möchten den aktuellen Mietern gerne entgegenkommen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohnraum.

Damit wir aber Ihre Anfrage berücksichtigen können geben Sie bitte unbedingt folgende Angaben an:

- vollständige Namen + Alter

- Berufe

+ Haushaltsnettoeinkommen

- wie viele Personen ziehen ein
- geplantes/mögliches Einzugsdatum

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## **Lage**

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich direkt vor der Tür. Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung ein angenehmes Wohngefühl mitten in der Stadt.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

