

Exposé

Wohnung in Osnabrück

**Kapitalanleger aufgepasst!! -AfA von 5%- ETW
Osnabrück-Widukindland**



Objekt-Nr. OM-433450

Wohnung

Verkauf: **99.000 €**

49086 Osnabrück
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1927	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	53,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	52,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	170 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in Osnabrück – Stadtteil Widukindland

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung im beliebten Osnabrücker Stadtteil Widukindland überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, solide Bauweise und attraktive Rahmenbedingungen – ideal sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Auf ca. 53 m² Wohnfläche erwarten Sie ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein gut geschnittenes Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer. Der Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Entspannen ein.

Die Highlights im Überblick:

- Ca. 53 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer (Wohn- und Schlafzimmer)
- Balkon
- Separate Küche
- Badezimmer
- Gepflegte Wohnanlage
- Solide Vermietbarkeit

Energetisch modernisiert

Das Gebäude wurde im Jahr 2000 umfassend energetisch saniert.

Dabei wurden unter anderem:

- die komplette Gebäudehülle gedämmt
- eine Geschossdeckendämmung umgesetzt
- eine Kellerdeckendämmung vorgenommen
- eine moderne Gas-Brennwertheizung installiert

Diese Maßnahmen sorgen für eine verbesserte Energieeffizienz und schaffen eine solide Basis für langfristige Werterhaltung.

Attraktiv für Kapitalanleger

Die Wohnung ist derzeit für 450 € Kaltmiete monatlich vermietet und bietet damit eine interessante Einstiegsmöglichkeit in den Immobilienmarkt von Osnabrück. Die kompakte Größe und der gefragte Stadtteil sprechen dauerhaft eine breite Mieterzielgruppe an.

Ausstattung

Auch ideal zur Eigennutzung

Dank der funktionalen Aufteilung eignet sich die Wohnung hervorragend für Singles oder Paare, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

Die Abschreibung für Abnutzung liegt bei 5% anstatt der üblichen 2%.

Lage

Schulen, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind alle fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	85,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

