

Exposé

Wohnung in Osnabrück

OS-Innenstadt, herrliche 3 ZKB im 1. OG, 85 qm mit Gartennutzung



Objekt-Nr. OM-433870

Wohnung

Vermietung: **795 € + NK**

Ansprechpartner:
Familie R.

Bohmter Str.
49074 Osnabrück
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1954	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	84,70 m²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	8,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	1. OG
Heizkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	240 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine herrliche Wohnung mit hohen Decken und tollem Blick in den Gartenpark.

In der schönen 3 Zimmerwohnung mit sehr großzügigem Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Badezimmer mit Badewanne finden Sie sich bestimmt sofort wohl. Morgens begrüßt Sie die Sonne in der Küche aus Richtung der aufgehenden Sonne. Abends dürfen Sie es sich mit weitem Blick in das grüne Häusercarree im großen Wohnzimmer gemütlich machen und die Sonnenstrahlen durch die großen Fenster ins Wohnzimmer fallen lassen. Im Sommer können sie gerne auch im privaten Bereich des Gemeinschaftsgartens in alle Ruhe entspannen. Hier lauschen Sie dem Vogelgezwitscher aus den vielen Bäumen der Nachbargrundstücke. Im Badezimmer finden sie eine Dusch-/Wannenkombination und den Waschmaschinenanschluss.

In allen Räumen wie Kinderzimmer/Büro, Schlafzimmer und Wohnzimmer bewegen Sie sich auf freundlich dunklem Laminat.

Die Wohnung liegt im 1.OG eines kinderfreundlichen 8-Familienhauses (ohne Aufzug).

Diese Wohnung steht nicht für WGs zur Verfügung.

Ausstattung

Der Einzug kann flexibel ab 01.05.2026 erfolgen.

Im geschütztem Innenhof steht eine private Gartenecke zur Verfügung, die sie eigenverantwortlich pflegen und gestalten.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine moderne zentrale Heizungsanlage, so dass die Kosten gering bleiben..

Die Nebenkosten (240,-) umfasst alle Kosten des Hauses bereits incl. Wasserabschlag. Lediglich der Strom wird mit dem Versorger separat abgerechnet.

Kaution: 2.000,-- €

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Kaltniete 795,00 €

NK-Abschlag 240,00 €

Kellerraum 15,00 €

insgesamt 1.020,00 €

Die Küche mit Einbauherd, Ceranfeld, Kühl-/Gefrierkombination und Geschirrspüler wird mit monatlich 35,00 € separat berechnet.

Für weitere Einzelheiten und Besichtigungen bitten wir um eine aussagekräftige Mail mit

*Namen,

*Telefonnummer,

*Alter,

*Beruf und

*Anzahl der Personen.

Die Besichtigungen finden am *Samstag, 07.03.2026 Mittags und Nachmittags* statt. Die genaue Uhrzeit vereinbaren mit einem Onlinetermin.

Lage

Die tolle Citylage nahe des Berliner Platzes bietet innerhalb von 5 Minuten Fußweg einfach alles und dennoch eine tolle Ruhe. Die Fußgängerzone erreichen Sie genauso schnell wie den Bahnhof, Busbahnhof oder Universität. Öffentliche Verkehrsanbindungen mit Bus oder Bahn in alle Richtungen des Osnabrücker Landes oder Münsterlandes erreichen Sie nach sehr kurzem Fußweg. Die Fußgängerzone mit allen Geschäften, Kneipen und Kultureinrichtungen sind ebenso fußläufig in weniger als 900 m zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	162,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

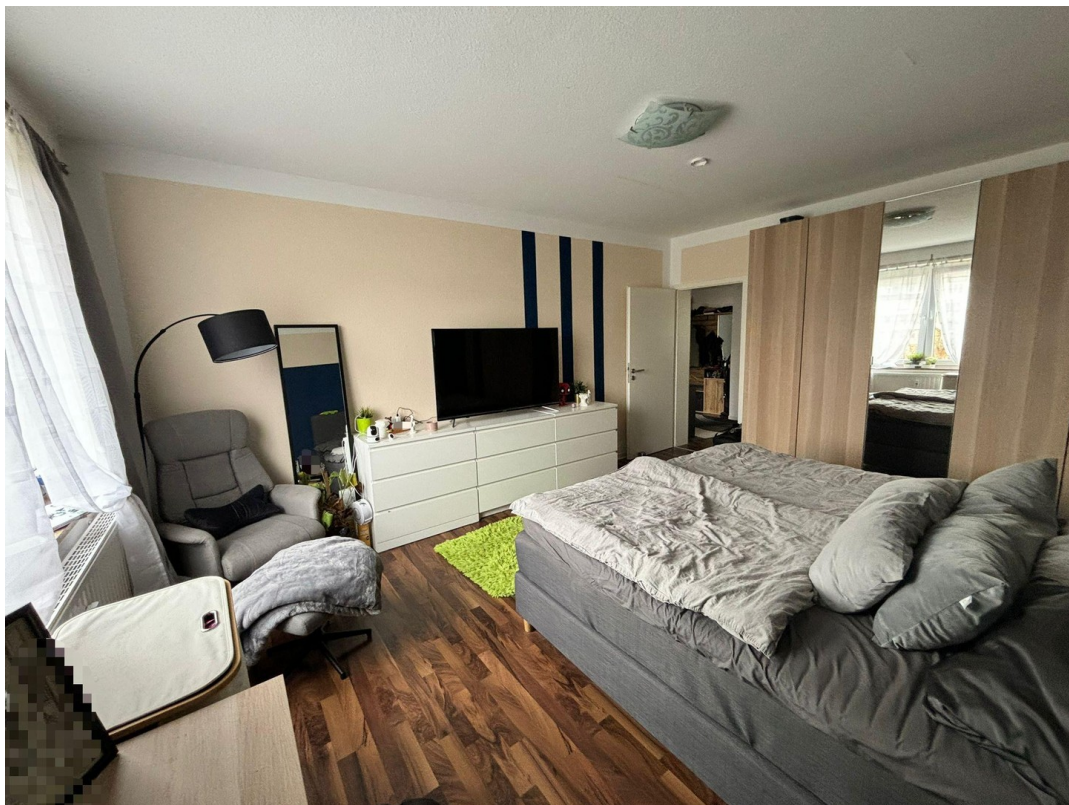


Wohnzimmer mit großem Fenster

Exposé - Galerie

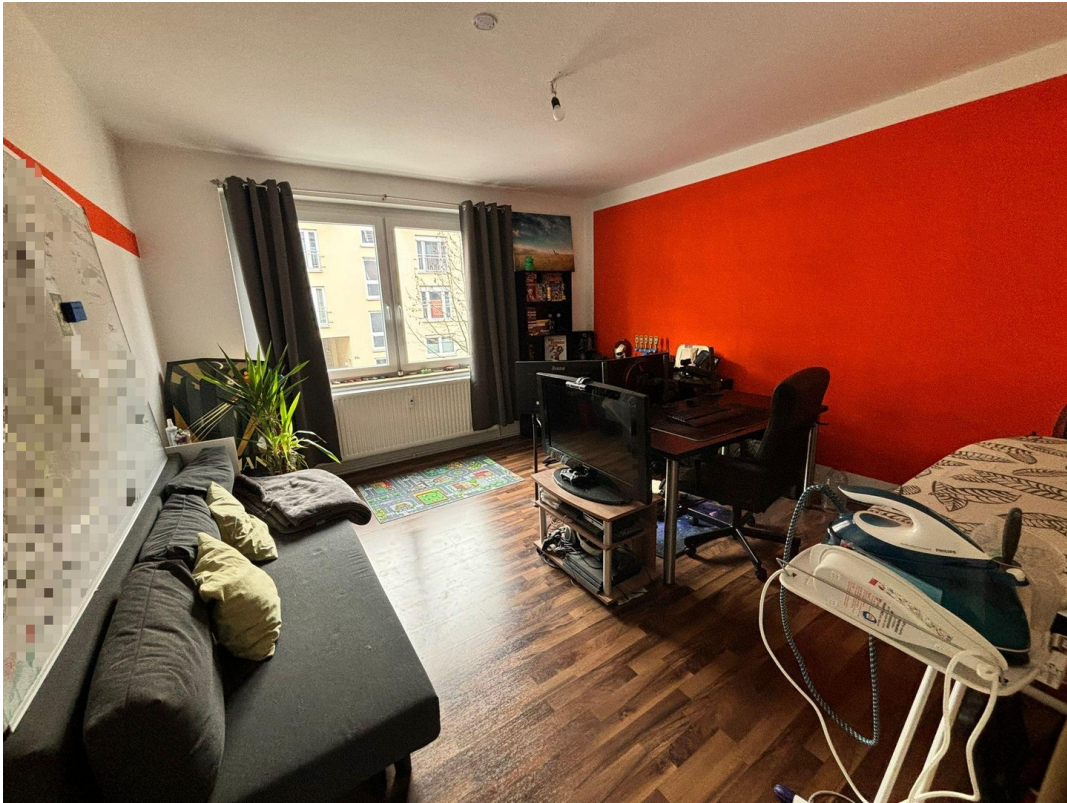


Schlafzimmer

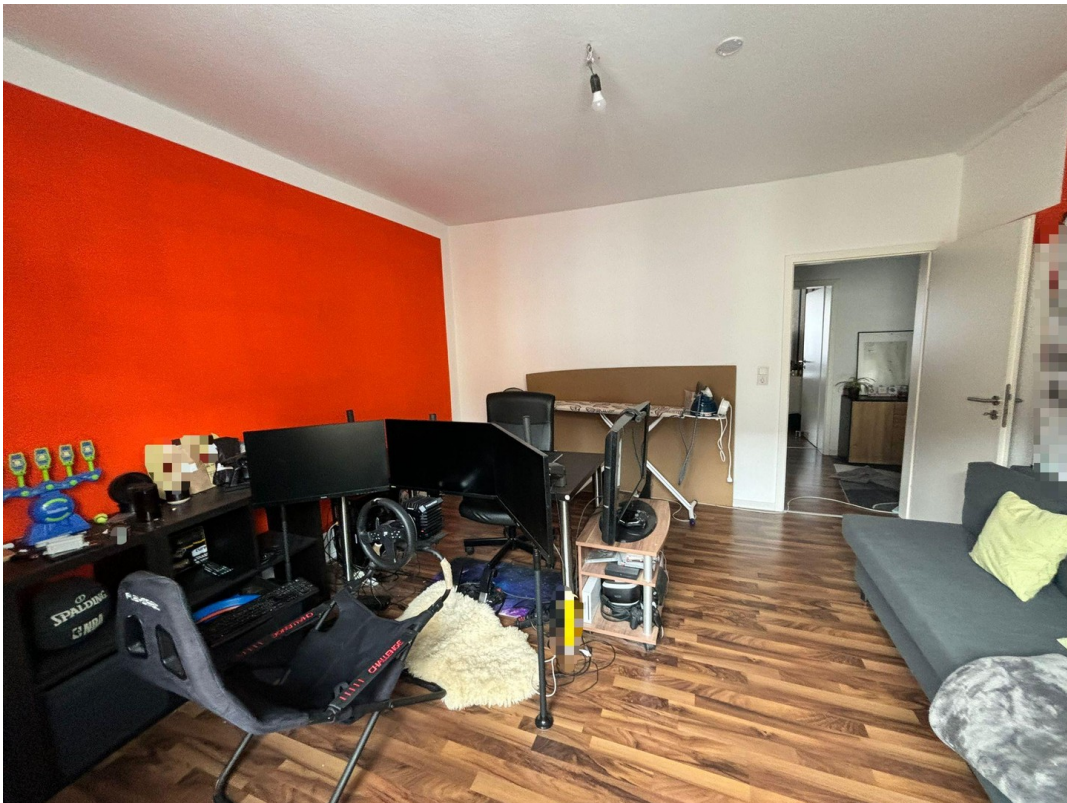


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro/Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro/Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur mit Eingangstür u. Nische



Nische mit Abstelloptionen



Flur

Exposé - Galerie



Bad mit Wanne



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Blick in den Garten

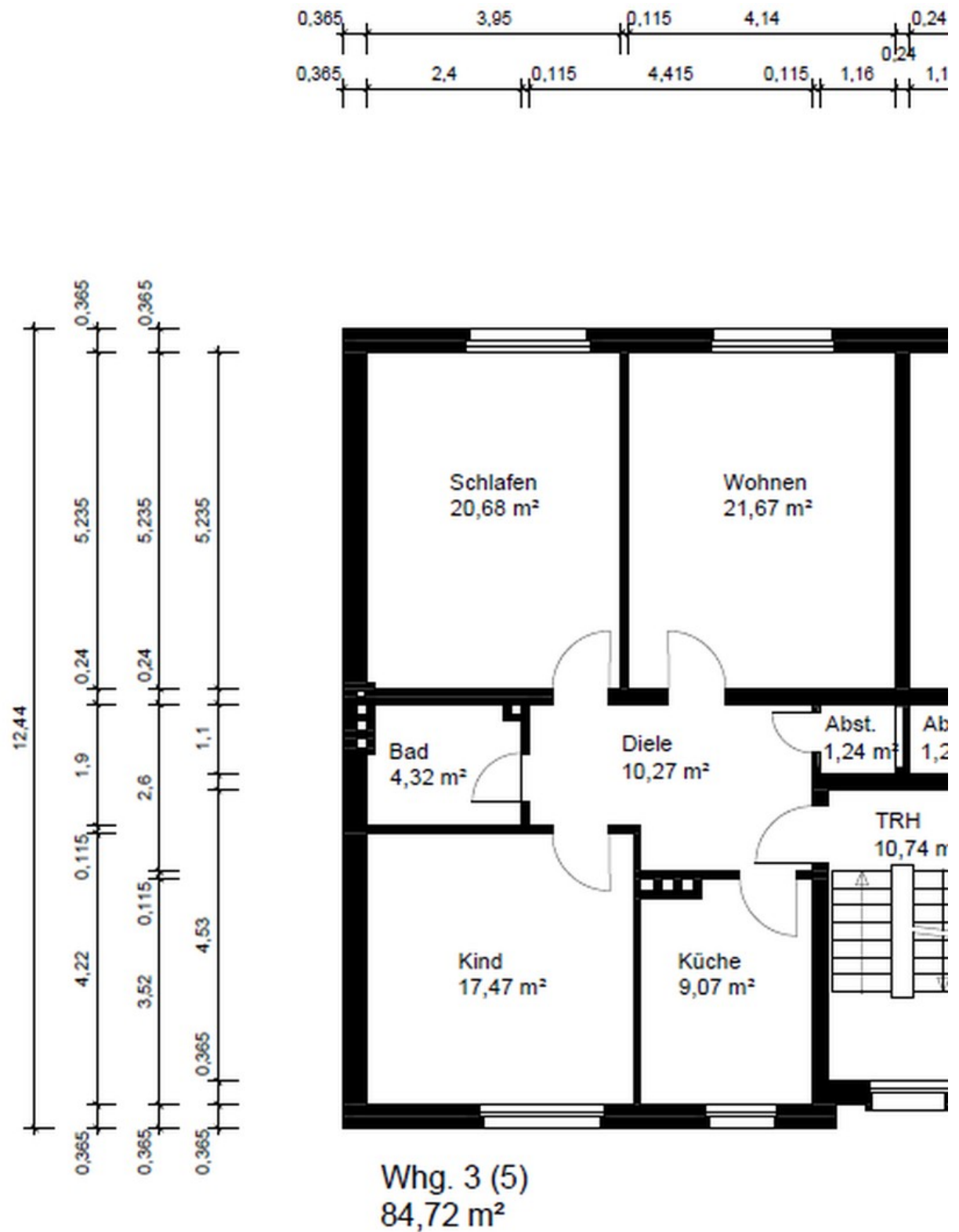


Private Gartenparzelle



Hausansicht - vorne

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.OG links