

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Osnabrück

### 5-Zimmer-EG Wohnung mit Garten, Outdoor-Küche, Doppel Garage & Stellplatz – Wohnen wie im Haus



Objekt-Nr. OM-436198

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **365.000 €**

49090 Osnabrück  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	renoviert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	2
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive 5-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss, die den Komfort einer Wohnung mit dem Lebensgefühl eines Hauses verbindet.

Besonders hervorzuheben sind der private Gartenbereich, die großzügigen Parkmöglichkeiten sowie das zusätzliche Ausbaupotenzial der Terrasse zu einem Wintergarten. Hier lassen sich entspannte Stunden, Familienzeit oder gesellige Abende mit Freunden genießen.

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz für Familien, Paare oder für die Kombination aus Wohnen und Homeoffice. Die hellen Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und eröffnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Outdoor-Küche macht den Außenbereich zu einem echten Treffpunkt – perfekt für Grillabende, Sommerfeste oder einfach für das Frühstück im Grünen.

Die vorhandene Terrasse bietet die Möglichkeit, zu einem Wintergarten ausgebaut zu werden, wodurch sich der Wohnraum nochmals erweitern und ganzjährig nutzen lässt.

Zur Zeit findet eine energetische Sanierung statt (Dachsanierung, Dämmung der Außenwände und Dämmung der Kellerwände).

Das Haus wird mit einer modernen Photovoltaikanlage sowie einer effizienten Wärmepumpe ausgestattet und erfüllt damit zeitgemäße Ansprüche an nachhaltiges und energieeffizientes Wohnen. Die Kombination aus eigener Stromerzeugung und innovativer Heiztechnik ermöglicht eine weitgehend unabhängige Energieversorgung, senkt langfristig die Betriebskosten und sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

## Ausstattung

- 5 Zimmer im Erdgeschoß
- Garten ca. 450 qm - mit alleiniger Gartennutzung
- weitere Wohnfläche Ausbau eines Wintergartens ca. 30 qm
- Outdoorküche im Gartenhaus ca. 10 qm
- Geräteschuppen ca. 15 qm
- Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum im Kellergeschoss
- Doppelgarage mit zusätzlichen 2 Stellplätzen
- Befeuerungsart: Wärmepumpe
- Wohnung ist zurzeit vermietet
- Nutzung ab August 2026

### Ausstattung

- Die Wohnung wurde im Jahr 2016 komplett saniert
- Badgarnitur (Neuwertig)
- Einbauküche
- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- Kamin
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern vorhanden

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

Telefonische Kontaktaufnahme: 0156 78748706

**Lage**

Die wunderschöne Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus in Osnabrück Stadtteil Pye.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Kindergarten und die Grundschule Pye.

Die Bushaltestelle ist in 3 Minuten erreichbar und der nächste Bäcker befindet sich 700 m entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Garten



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Flur mit Kamin

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



1 Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



2 Kinderzimmer



3 Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WWC



Garten

# Exposé - Galerie



Garten

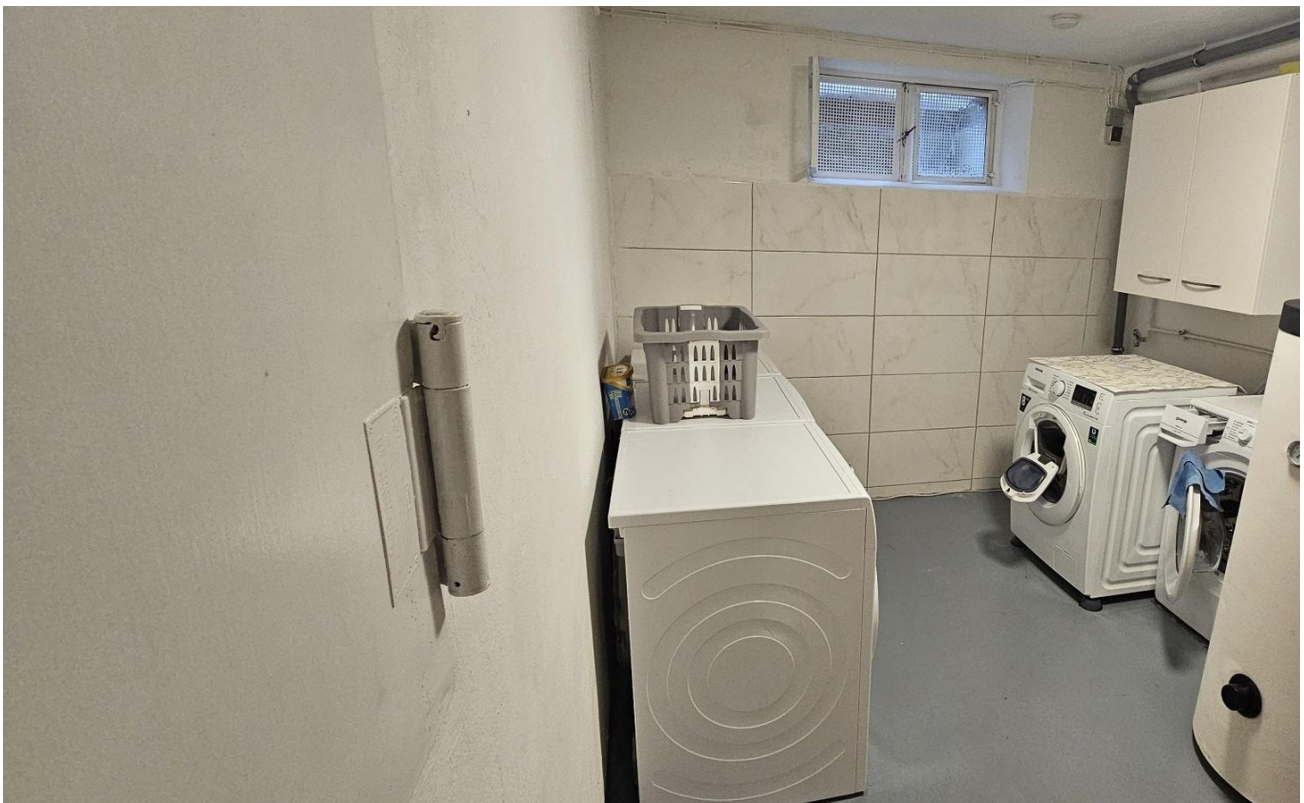


Outdoorküche

# Exposé - Galerie



Garten



Wach und Trockenraum

# Exposé - Galerie



Kellerraum



Gartenschuppen

# Exposé - Grundrisse

