

Exposé

Wohnung in Osnabrück

Gut geschnittene 2 Zimmer Eigentumswohnung



Objekt-Nr. OM-439584

Wohnung

Verkauf: **117.000 €**

49084 Osnabrück
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	144 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 2 Zimmer Wohnung mit überdachtem Südbalkon. Eine große Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer ruhig zum Garten gelegen, kleiner Flur und ein Tageslichtbad machen die Wohnung sowohl für kleine Familien, als auch für WG 's geeignet.

Zusätzlich gibt es einen Kellerraum und Gartennutzung.

Es handelt sich um ein Eigentumsgrundstück mit 151/1000 Anteil.

Ausstattung

Gasetagenheizung von 9/2010

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

Lage

Vordere Mindener Straße in Osnabrück im beliebten Stadtteil Schinkel mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	181,60 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



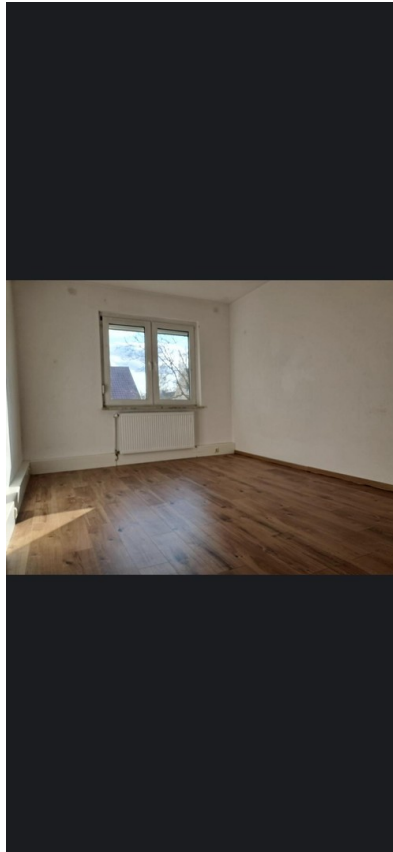
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



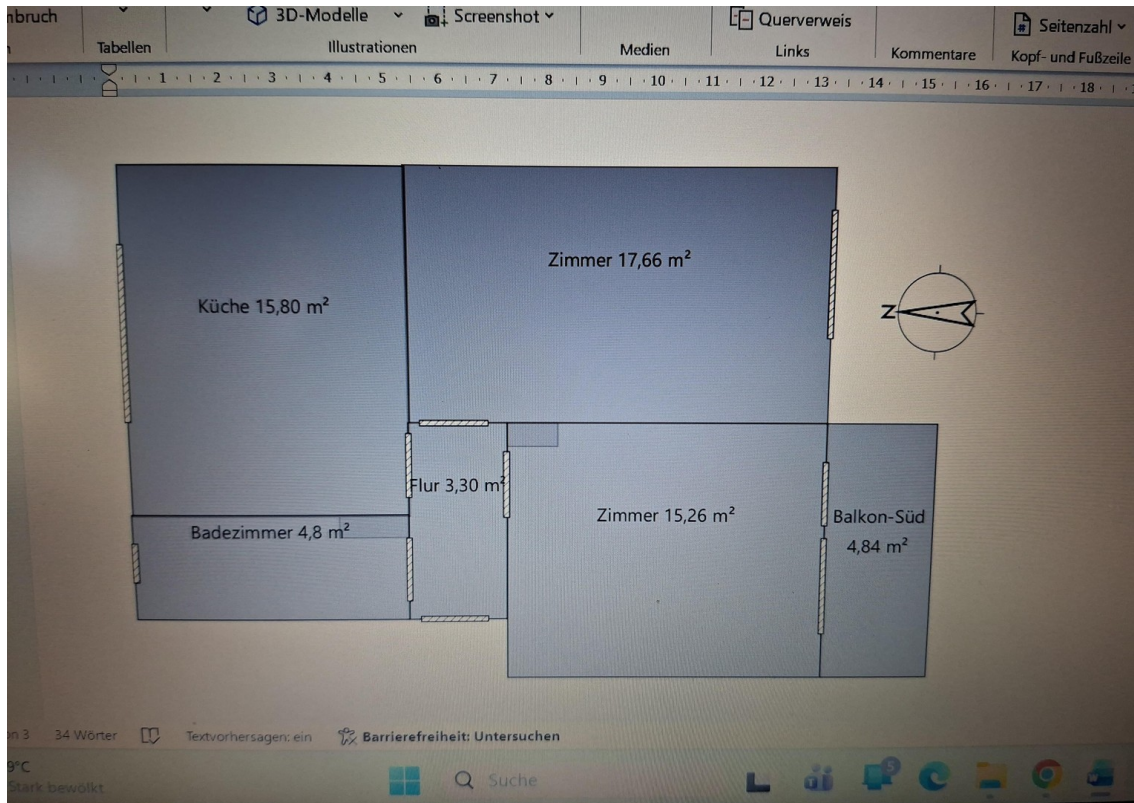
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1. Einzelabrechnung Eigentümer
2. Wirtschaftsplan 2025
3. Eigentümerversammlung

EINZELABRECHNUNG EIGENTÜMER

2024

Martin Hagedorn
 Elfriede-Scholz-Straße 8
 49078 Osnabrück
 0541 / 64745

Liegenschafts-Nr.....:
 Nutzer-Nr.....: WE 3
 Abrechnung erstellt am: 15.12.2025
 Abrechnungszeitraum...: 01.01.2024-31.12.2024

G009W00610

Contzen & Contzen GbR
 An der Buddemühle 22

Bitte beachten Sie.....:
 Zahlungen bitte auf das Konto
 IBAN: DE45 2655 0105 1552 1145 20

49152 Bad Essen

IHRE ABRECHNUNG

Konto	Gesamtbetr.	Einheiten	Formel	Ihre Einheiten	Ihre Kosten
Hausnebenkosten					
Hausmeister	1800,00	7,00	AWO*T	1,00 (366/ 366)	257,14
Kabelanschluss	256,92	7,00	AWO*T	1,00 (366/ 366)	36,70
Beleuchtung, Allgemein	185,72	7,00	AWO*T	1,00 (366/ 366)	26,53
Kaltwasser	1074,08	4758,00	AP*T	366,00 (366/ 366)	82,62
Kanal, Entwässerung	163,16	4758,00	AP*T	366,00 (366/ 366)	12,55
Abwasser	1588,32	4758,00	AP*T	366,00 (366/ 366)	122,18
Straßenreinigung	247,72	4758,00	AP*T	366,00 (366/ 366)	19,06
Müllabfuhr	922,76	4758,00	AP*T	366,00 (366/ 366)	70,98
Haftpflichtvers.	102,82	1000,00	MEA*T	151,00 (366/ 366)	15,53
Feuerversicherung	1045,93	1000,00	MEA*T	151,00 (366/ 366)	157,94
Schornsteinfeger	658,06	7,00	AWO*T	1,00 (366/ 366)	94,01
Sonstige Kosten	119,00	7,00	AWO*T	1,00 (366/ 366)	17,00
* Hausverwaltung	1309,80	7,00	AWO*T	1,00 (366/ 366)	187,11
* Bankgebühren	173,40	7,00	AWO*T	1,00 (366/ 366)	24,77
	-----				=====
	9647,69		Ihre Hausnebenkosten.....		1124,12
			Ihre Gesamtkosten.....		1124,12
			abzgl. NK Vorauszahlungen....		1234,80
			abzgl. HK Vorauszahlungen....		0,00
			Guthaben.		110,68

***** Rücklagenübersicht *****

	Anf-Bestd.	Zinsen	Abschlag	Solid.	Zugang	Abgang	Endbestand
Gesamt	8206,48	0,00	0,00	0,00	1200,00	6515,13	2891,35

- * = nicht umlagefähiges Konto
- AWO = Anzahl Wohnungen
- AP = Anzahl Personen
- WF = Wohnfläche
- MEA = Miteigentumsanteil
- S3 = anteilige Kosten nach Rechnung

Rückfragen richten Sie bitte an Ihre Hausverwaltung.

Wirtschaftsplan 2025

Eigentümergeinschaft: Osnabrück, Mindener Straße 16

Wohnung		1	2	3	4	5	6	7		gesamt
		█	█	Contzen	█	█	█	█		
Personen		1	1	1	3	3	2	2		13
Wohnfläche										
Miteigentumsanteil		144	146	151	151	151	151	106		1000

Kostenart	Kosten								Umlage	Summe
Verwaltung	1276,80	182,40	182,40	182,40	182,40	182,40	182,40	182,40	MEA	1.276,80
Versicherung	1101,60	158,63	160,83	166,34	166,34	166,34	166,34	116,77	MEA	1.101,60
Haftpflicht	102,82	14,81	15,01	15,53	15,53	15,53	15,53	10,90	MEA	102,82
Abelanschluß	513,84	73,41	73,41	73,41	73,41	73,41	73,41	73,41	AWO	513,84
Schornsteinfeger	410,00	58,57	58,57	58,57	58,57	58,57	58,57	58,57	AWO	410,00
Müllabfuhr	922,74	70,98	70,98	70,98	212,94	212,94	141,96	141,96	AP	922,74
Kleinrep.	1000,00	144,00	146,00	151,00	151,00	151,00	151,00	106,00	MEA	1.000,00
Bankgebühren	170,00	24,29	24,29	24,29	24,29	24,29	24,29	24,29	AWO	170,00
Strom allgem.	190,00	27,14	27,14	27,14	27,14	27,14	27,14	27,14	AWO	190,00
Wasser	1100,00	84,62	84,62	84,62	253,85	253,85	169,23	169,23	AP	1.100,00
Abwasser	1633,86	125,68	125,68	125,68	377,04	377,04	251,36	251,36	AP	1.633,86
Hausmeister	1800,00	257,14	257,14	257,14	257,14	257,14	257,14	257,14	AWO	1.800,00
Entwässerung	172,00	13,23	13,23	13,23	39,69	39,69	26,46	26,46	AP	172,00
Straßenreinigung	256,00	19,69	19,69	19,69	59,08	59,08	39,38	39,38	AP	256,00
										0,00
Rücklage (R II)	3000,00	432,00	438,00	453,00	453,00	453,00	453,00	318,00	MEA	2682,00
Summe	13649,66	1.686,59	1.696,99	1.723,02	2.351,42	2351,42	2037,22	1803,02		13649,66

monatlich		140,55	141,42	143,58	195,95	195,95	169,77	150,25		1.137,47
		Whg.1	Whg.2	Whg.3	Whg.4	Whg.5	Whg.6	Whg.7		

Stand:03.07.2025

in der vorgelegten Höhe genehmigt	
nicht genehmigt	
mit den im WP geänderten Werten genehmigt	

NIEDERSCHRIFT

über die ordentliche / ~~außerordentliche~~ Wohnungseigentümersversammlung Nr. ..1./2025..
der nebenstehend bezeichneten Eigentümergemeinschaft.

Osnabrück, Mindener Straße 16

Diese Niederschrift besteht aus einem Titelblatt und insgesamt ... Seiten sowie der Anwesenheitsliste.

Die Versammlung fand statt am: 04. Juli 2025

im Versammlungsort: Büroräume der Hausverwaltung Hagedorn, Elfriede-Scholz-Str.8, Osnabrück
Versammlungsbeginn:16:35.. Uhr

Versammlungsende:19:15.. Uhr

Versammlungsleiter:Hagedorn.....

Schriftführer:Herr Hagedorn als Verwalter.....

Bei Versammlungsbeginn waren anwesend ...4.... stimmberechtigte Wohnungseigentümer bzw. deren
Vertreter mit Vollmacht.

Insgesamt waren dadurch ..849. / 1000 Miteigentumsanteile vertreten für .7... Einheiten bzw. ...--...stimm-
berechtigte Köpfe nach § 25 (2) Wohnungseigentumsgesetz. Die Versammlung war damit beschlußfähig / ~~nicht~~
~~beschlußfähig und wurde vertagt~~ (Nichtzutreffendes bitte streichen).

Tagesordnungspunkte

- Nr. 1. Feststellung der Beschlußfähigkeit
2. Hausgeldabrechnung 2023 und Entlastung
3. Wirtschaftsplan 2025
4. Instandsetzung Dach / Anstrich Holzverkleidung Ausbauten und Fenster
5. Anstrich der abblätternden Deckenflächen im Hausflur
6. Austausch der Treppenhausbeleuchtung
7. Reparatur der Elektroinstallation im Keller
8. Räumung des Dachbodens
9. Wahl des Verwalters
10. Sonstiges (keine Beschlussfassung möglich)

Die Versammlung behandelte die Tagesordnungspunkte Nr.1.... bis Nr. ..10.. in erster Vorlage und die Punkte
Nr. ---.... bis Nr. ----... als Wiederholung einer bei der 1. Vorlage nicht beschlußfähigen Eigentümersammlung.
Dieses Blatt wird von den Beteiligten mit voller Namensnennung unterschrieben, während die Zusatzblätter nur abgezeichnet werden.

.....
Verwalter

gez. Budke
.....

Wohnungseigentümer

Zu Tagesordnungspunkt ...1..... wurde über folgende Beschlußformulierung abgestimmt:

Die Einladung ging den Eigentümern fristgemäß zu.
Da mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile durch die erschienenen oder rechtswirksam vertretenen Eigentümer vertreten sind, ist die Versammlung beschlußfähig.

Der Beschlußvorschlag wurde angenommen / ~~abgelehnt~~ durch Handzeichen / Stimmzettelabgabe / Namensaufruf mit.....4... JA-Stimmen; ..0....NEIN-Stimmen; ...0....Stimmenthaltungen; ohne Stimmzählung mit deutlich erkennbarer Mehrheit für / gegen den Antrag.

Zu Tagesordnungspunkt ...2.... wurde über folgende Beschlußformulierung abgestimmt:


Es gab keine Fragen zur Abrechnung 2023. Die Abrechnungsspitzen werden einstimmig genehmigt.

Der Beschlußvorschlag wurde angenommen / ~~abgelehnt~~ durch Handzeichen / Stimmzettelabgabe / Namensaufruf mit4... JA-Stimmen;0....NEIN-Stimmen; ...0....Stimmenthaltungen; ohne Stimmzählung mit deutlich erkennbarer Mehrheit für / gegen den Antrag.

Zu Tagesordnungspunkt ...3.... wurde über folgende Beschlußformulierung abgestimmt:

Der Verwalter stellt den Eigentümern den Wirtschaftsplan 2025 vor. Der Kabelanschluß soll bestehen bleiben.
Die Rücklage soll auf 3000,00 € angehoben werden.
Der Wirtschaftsplan 2025 wird einstimmig genehmigt.

Der Beschlußvorschlag wurde angenommen / ~~abgelehnt~~ durch Handzeichen / Stimmzettelabgabe / Namensaufruf mit4...JA-Stimmen;0....NEIN-Stimmen; ...0...Stimmenthaltungen; ohne Stimmzählung mit deutlich erkennbarer Mehrheit für / gegen den Antrag.


.....
Signum Verwalter

gez. Budke

.....
Wohnungseigentümer

Zu Tagesordnungspunkt ...4.... wurde über folgende Beschlußformulierung abgestimmt:

Es wird ein Dachdecker beauftragt der ein Angebot erstellen soll. Dies wird von der Verwaltung mit einem Eigentümer besprochen und dann beauftragt. Die Bezahlung erfolgt aus der Rücklage. Die Fenster und Ausbauten sollen gestrichen werden.

Der Beschlußvorschlag wurde angenommen / ~~abgelehnt~~ durch Handzeichen / Stimmzettelabgabe / Namensaufruf mit ...4...JA-Stimmen; ...0...NEIN-Stimmen; ..0...Stimmenthaltungen; ohne Stimmzählung mit deutlich erkennbarer Mehrheit für / gegen den Antrag.

Zu Tagesordnungspunkt ...5.... wurde über folgende Beschlußformulierung abgestimmt:

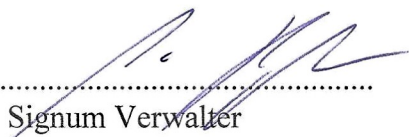
Für den Anstrich der Treppenunterzüge soll ein Angebot eingeholt werden. Dies Angebot wird den Eigentümern zur Verfügung gestellt. Die Eigentümer sollen innerhalb einer Frist festlegen, ob die Arbeiten durch die Eigentümer selbst durchgeführt werden.

Der Beschlußvorschlag wurde angenommen / ~~abgelehnt~~ durch Handzeichen / Stimmzettelabgabe / Namensaufruf mit ...4...JA-Stimmen;0...NEIN-Stimmen;0.....Stimmenthaltungen; ohne Stimmzählung mit deutlich erkennbarer Mehrheit für / gegen den Antrag.

Zu Tagesordnungspunkt ...6.... wurde über folgende Beschlußformulierung abgestimmt:

Die Lampen im Treppenhaus sollen nach den Malerarbeiten gegen Sensorleuchten ausgetauscht werden.

Der Beschlußvorschlag wurde angenommen / ~~abgelehnt~~ durch Handzeichen / Stimmzettelabgabe / Namensaufruf mit4...JA-Stimmen;0...NEIN-Stimmen; ...0.....Stimmenthaltungen; ohne Stimmzählung mit deutlich erkennbarer Mehrheit für / gegen den Antrag.


.....
Signum Verwalter

gez. Budke

.....
Wohnungseigentümer

Zu Tagesordnungspunkt ...1..... wurde über folgende Beschlußformulierung abgestimmt:

Die Einladung ging den Eigentümern fristgemäß zu.
Da mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile durch die erschienenen oder rechtswirksam vertretenen Eigentümer vertreten sind, ist die Versammlung beschlußfähig.

Der Beschlußvorschlag wurde angenommen / ~~abgelehnt~~ durch Handzeichen / Stimmzettelabgabe / Namensaufruf mit....4... JA-Stimmen; ..0....NEIN-Stimmen; ...0....Stimmenthaltungen; ohne Stimmzählung mit deutlich erkennbarer Mehrheit für / gegen den Antrag.

Zu Tagesordnungspunkt ...2.... wurde über folgende Beschlußformulierung abgestimmt:

Es gab keine Fragen zur Abrechnung 2023. Die Abrechnungsspitzen werden einstimmig genehmigt.

Der Beschlußvorschlag wurde angenommen / ~~abgelehnt~~ durch Handzeichen / Stimmzettelabgabe / Namensaufruf mit ...4... JA-Stimmen;0....NEIN-Stimmen; ...0....Stimmenthaltungen; ohne Stimmzählung mit deutlich erkennbarer Mehrheit für / gegen den Antrag.


Zu Tagesordnungspunkt ...3.... wurde über folgende Beschlußformulierung abgestimmt:

Der Verwalter stellt den Eigentümern den Wirtschaftsplan 2025 vor. Der Kabelanschluß soll bestehen bleiben.

Die Rücklage soll auf 3000,00 € angehoben werden.

Der Wirtschaftsplan 2025 wird einstimmig genehmigt.

Der Beschlußvorschlag wurde angenommen / ~~abgelehnt~~ durch Handzeichen / Stimmzettelabgabe / Namensaufruf mit4..JA-Stimmen;0....NEIN-Stimmen; ...0..Stimmenthaltungen; ohne Stimmzählung mit deutlich erkennbarer Mehrheit für / gegen den Antrag.


.....
Signum Verwalter

gez. Budke
.....
Wohnungseigentümer