

Exposé

Wohnung in Osnabrück

**Erstbezug Neubau in Osnabrück-Voxtrup · 2,5 Zi., 58 m² ·
Balkon mit Grünblick · KfW-40 · 995€ warm**



Objekt-Nr. OM-440658

Wohnung

Vermietung: **780 € + NK**

Ansprechpartner:
Michael Hasemann

Kamillenweg 32
49086 Osnabrück
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	215 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	1.560 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne 2,5-Zimmer-Wohnung im Erstbezug — energieeffizient, lichtdurchflutet und sofort bezugsfertig im ruhigen Osnabrücker Stadtteil Voxtrup.

Dank KfW-40-QNG-Standard liegen die Heizkosten deutlich unter vergleichbaren Bestandswohnungen.

- Ideal für Paare, Singles, Expats und Berufspendler
- Einzug zu sofort möglich (flexibel nach Absprache)
- weitere Ausstattung der Wohnung nach Absprache möglich

Zur Wohnung:

- offener Wohn- und Essbereich als Herzstück der Wohnung
- Balkon mit weitem Blick ins Grüne
- Helles, freundliches Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern
- Stilvolles, modernes Badezimmer mit Regendusche
- Praktischer Zusatzraum für Home-Office, Aufbewahrung o.ä.
- Komfortabler Zugang durch Treppe oder Aufzug

Ausstattung

- Neubau im KfW-40-QNG-Standard (hohe Energieeffizienz & geringe Heizkosten)
- Gehobene, moderne Ausstattung
- Offener, heller Wohn-Essbereich mit neuer Einbauküche und bodentiefen Fenstern zu mehreren Seiten
- Stilvolles Badezimmer mit Regendusche
- Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster
- Flexibel nutzbarer Zusatzraum für Homeoffice, Wäsche o.ä. mit integriertem Wäschetrockner
- Schöner Balkon (Richtung Ost-Süd) mit weitem Blick ins Grüne
- Integriertes Raum-Luft-System für angenehmes Raumklima & frische Luft
- Fußbodenheizung
- Video-Gegensprechanlage
- Aufzug & Treppe

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

- Rauchen ist nicht erlaubt
- Haustiere sind nicht erlaubt

- Energieausweis ist beantragt

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage im Stadtteil Voxtrup im Osten von Osnabrück in einem Neubaugebiet und verbindet die Nähe zur Natur mit der direkten Anbindung in die Stadt:

- Sehr gute Autobahnanbindung durch unmittelbare Nähe zum Drehkreuz A30/A33
- Direkte ÖPNV-Anbindung in die Osnabrücker oder Meller Innenstadt
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungen in wenigen Minuten erreichbar
- Fitnessstudios, Cafés und verschiedene Freizeitangebote in näherer Umgebung
- Naherholungsmöglichkeiten wie Spazier- und Radwege in der umliegenden Natur

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Offener Wohnbereich



Neue Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer 2



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Flexibler Zusatzraum



Haus

