

Exposé

Wohnung in Osnabrück

Charmante 2-Zimmer-Wohnung – ideal für Singles oder Paare



Objekt-Nr. OM-451843

Wohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander

49088 Osnabrück
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Etagen	5	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	72,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	10,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Jahr 1979 befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohnumfeld im beliebten Stadtteil Osnabrück-Dodesheide. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses innerhalb eines weitläufigen Wohnkomplexes und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Auf ca. 72 m² Wohnfläche bietet die Immobilie einen großzügigen und lichtdurchfluteten Grundriss, der sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht. Das Herzstück der Wohnung bildet das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon in Süd-West-Ausrichtung – ideal, um die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen. Ein besonderes Plus: Auch von der geräumigen Küche aus gelangen Sie auf den Balkon, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet mit Dusche, WC und Waschtisch.

Die Wohnung wurde im Jahr 2007 kernsaniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem Heizkörper sowie Steigleitungen erneuert, sodass aktuell kein Sanierungsstau besteht.

Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Darüber hinaus stehen ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie sichere Abstellflächen für Fahrräder zur Verfügung.

Komfort wird hier großgeschrieben: Die Wohnung ist sowohl über das Treppenhaus als auch bequem per Aufzug erreichbar.

Ein eigener Stellplatz im Innenhof ist ebenfalls Bestandteil des Angebots und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnung ist seit 2010 zuverlässig vermietet und eignet sich somit auch ideal als Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive.

Ein weiterer Vorteil: Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Ausstattung

- ca. 72 m² Wohnfläche
- 2. Obergeschoss mit Aufzug
- Balkon in Süd-West-Ausrichtung
- Zugang zum Balkon von Wohn- & Küchenbereich
- heller Wohnbereich
- gut geschnittenes Schlafzimmer
- Bad mit Dusche
- Kernsanierung 2007
- sehr gepflegter Zustand
- Kellerraum
- Stellplatz im Innenhof
- vermietet seit 2010
- provisionsfrei

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Der Stadtteil Dodesheide im Norden von Osnabrück zählt zu den ruhigen und gewachsenen Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern sowie viel Grün, was eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre schafft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Zudem bietet der Stadtteil eine gute Anbindung an die Innenstadt von Osnabrück, die sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen ist.

Für Freizeit und Erholung laden zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege in der Umgebung ein. Die naturnahe Lage kombiniert mit einer soliden Infrastruktur macht Dodesheide besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufspendler.

Durch die verkehrsgünstige Anbindung an die umliegenden Bundesstraßen und Autobahnen sind auch die Nachbarstädte und das regionale Umland gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	170,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Balkon

Exposé - Galerie



Ausblick