

Exposé

Mehrfamilienhaus in Osnabrück

Umfangreich saniertes Dreifamilienhaus



Objekt-Nr. OM-457114

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **625.000 €**

Ansprechpartner:
Joscha König

Strothmannsweg 44a
49086 Osnabrück
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.223,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	3
Wohnfläche	295,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser im Flachdachteil kernsaniertes und im Satteldachteil renoviertes Mehrfamilienhaus im schönen Osnabrück-Gretesch - ein Zuhause mit viel Platz, Charme und mit Gründach, Holzfassade und Solaranlage teilweise ökologischer Bauweise. Verkauf ohne Makler.

Das Haus wurde ursprünglich 1980 gebaut, der Satteldach-Teil wurde bis 2022 immer wieder in unterschiedlichen Teilen renoviert. Der Flachdachteil wurde seit 2020 sehr aufwendig und nach aktuellem KfW Standard bis auf die Grundmauern komplett kernsaniert. Insgesamt stehen rund 295 QM Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück in zweiter Reihe zur Verfügung - inklusive direktem Zugang in den Wald und zur Sandkuhle.

Das Haus ist aktuell in drei Wohneinheiten aufgeteilt, die jeweils ihren ganz eigenen Charakter haben.

Die größte Wohneinheit hat ein Satteldach und ca. 145 QM Wohnfläche. Herzstück ist hier der Offene Wohn- und Essbereich mit Küche, der durch seine helle Gestaltung besonders einladend wirkt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man ausserdem in den Wintergarten und auf der anderen Seite in den angrenzenden Garten. Im Obergeschoss befindet sich aktuell ein Arbeitszimmer als Durchgangszimmer und dahinter ein Schlafzimmer. Ausserem gibt es ein weiteres sehr großes Kinder-/Schlafzimmer, hier lässt sich leicht ein weiteres Kinder-/Schlafzimmer rausschneiden, dass dann ebenfalls vom Arbeitszimmer aus zugänglich wäre. Ausserdem gibt es hier ein kleines Badezimmer mit schicker Eckbadewanne & Dusche.

Zur Hälfte unter der vorderen Wohneinheit gelegen zur anderen Hälfte dem Flachdachteil zugehörig befindet sich die kleine, mittlere Wohneinheit. Herzstück auch hier ein kleines Wohn- und Esszimmer mit kleiner Küche. Von hier aus gibt es einen direkten Zugang in den Terrassenbereich mit Teich. Ausserdem gibt es hier ein Schlafzimmer und ein sehr großes Badezimmer mit Fußbodenheizung und angrenzender Terrasse. Hier lässt sich problemlos eine kleine Sauna ins Bad integrieren. Schlaf- und Badezimmer haben im Rahmen der Kernsaniierung hier ein komplett neues Dach, eine neue Fassade mit aktuellem Dämmstandard bekommen. Ausserdem gab es im Bad einen neuen Fussbodenaufbau mit Fußbodenheizung. Neue 3-fachverglaste Fenster und Türen wurden im Rahmen der Kernsaniierung eingebaut.

Die hintere 85 QM große Wohneinheit wurde von 2020 bis 2024 Kernsaniert. Bis auf die Grundmauern wurde der Boden-, Wand- und Dachaufbau komplett neu aufgesetzt. Dieser Gebäudeteil würde hier alleinegestellt ungefähr einem KfW 55 Standard entsprechen. Auf dem Flachdachteil mit sichtbaren Holzbalken und Dachfenster wurde ein Gründach und eine Solaranlage aufgesetzt. Alle Fenster und Türen sind 3-Fach verglast und wurden bis 2022 neu eingebaut. Oberhalb der Schiebetür Richtung Terrasse bilden einzelne kleine Fenster ein schönes Lichtband. Von außen wurde ökologische Dämmwolle angebracht und diese mit sibirischem Lärchenholz verkleidet. In der kompletten Wohnung wurde eine Fussbodenheizung integriert, auf dem Fussboden wurde massives Eicheholzparkett verlegt. Zentraler Ort hier ein sehr schön heller und offener Wohn- und Essbereich mit Küche. Von hier aus geht es auch direkt auf die große Terrasse mit angrenzendem Garten. Ausserdem gibt es hier zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche. Diese Wohneinheit ist ebenerdig barrierefrei.

Auf dem großzügigen Hof gibt es drei ältere Garagen, einen großen Wohnmobil-Carport mit Gründach und 3 Stellplätze.

Beheizt wird das Haus durch eine moderne Gas-Hybrid Heizung mit Solar und einem großen Wasserspeicher die 2021 installiert wurde.

Das Objekt eignet sich ideal für einen Mehrgenerationenhaushalt, theoretisch können auch zwei Wohneinheiten wieder zusammengelegt werden. Aber auch als Kapitalanlage hat es mit 2.690 € Kaltmiete gute Mieterträge.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Das Objekt wurde mit einem KfW Kredit finanziert. Die Laufzeit ist hier noch bis 2030 und der Kredit hat einen Zins von 0,97%. Dieser kann gegebenenfalls bei Bedarf übernommen werden.

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich relativ zentral im Stadtteil Gretesch. Der kleine Stadtteil bildet einen schönen Kontrast zwischen Naturnähe und einer wirklich guten Anbindung an das Osnabrücker Stadtzentrum.

Das Objekt liegt in einer beliebten und gut gepflegten Straße mit hauptsächlich Einfamilien- und Doppelhäusern. Im nahen Umfeld und mit einem direktem Waldzugang gibt es zahlreiche Rad- und Wanderwege.

In direkter Nähe gibt es eine sehr gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur:

Bäcker -> 500m

Netto Supermarkt -> 1 Km

Edeka Center -> 3 Km

Gewerbegebiet Belm mit Media Markt, Marktkauf, Toom -> 3,5 Km

Ärzte, Banken, Apotheken in Lüstringen -> 2 Km

Kindergärten & Schulen befinden sich im direkten Umfeld

Gesamtschule Schinkel -> 2 Km

Grundschule Waldschule Lüstringen -> 3 Km

Ausserdem ist das Objekt nur ca. 5 Km vom Osnabrücker Stadtkern gelegen, eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Grundstück und es sind nur 2 Km bis zur Auffahrt auf die A33.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick Richtung Hof

Exposé - Galerie



Blick auf den Flachdachteil



Blick auf das grüne Flachdach

Exposé - Galerie



Vordere WE - Wohnzimmer



Vordere WE - EssKüche

Exposé - Galerie



Vordere WE - Essküche



Vordere WE - OG Schlafen/Kind

Exposé - Galerie



Vordere WE - OG Bad



Mittlere WE - Wohnen/Kochen

Exposé - Galerie



Mittlere WE - Wohnen/Kochen



Mittlere WE - Schlafen

Exposé - Galerie



Mittlere WE - Bad



Hintere WE - Blick WZ - Garten

Exposé - Galerie



Hintere WE - Koch/Wohn/Ess



Hintere WE - Ecke Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Hintere WE - WohnEssKüche



Hintere WE - Küche

Exposé - Galerie



Hintere WE - WohnEssKüche



Hintere WE - Bad

Exposé - Galerie



Hintere WE - Dusche

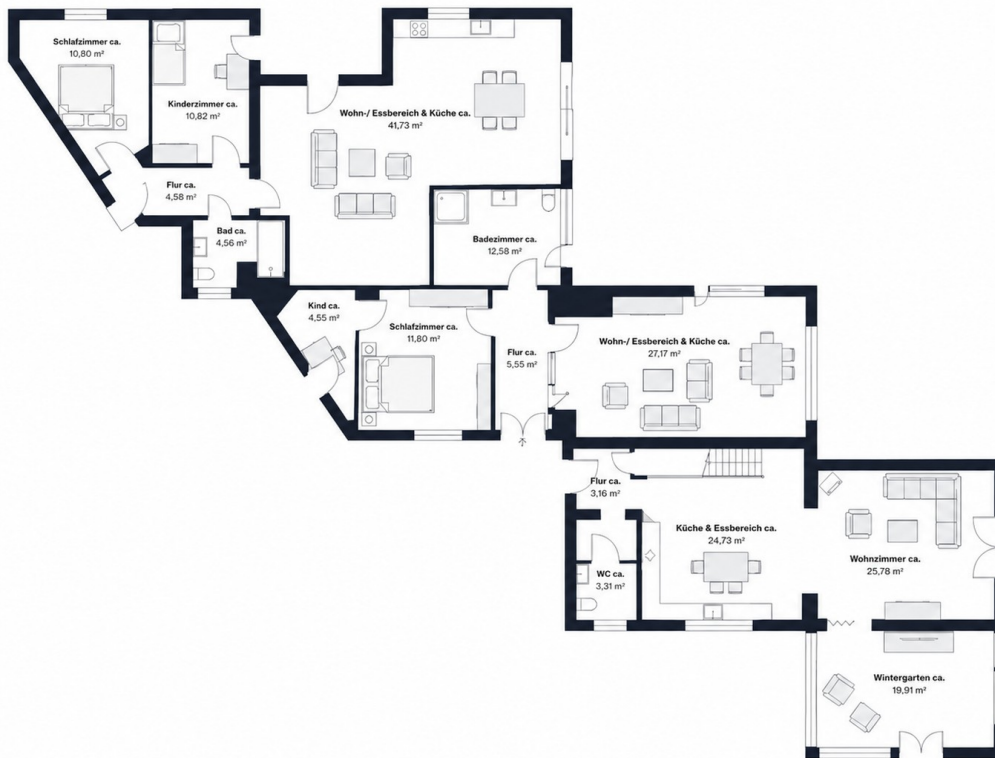


Hintere WE - Schlafzimmer 1



Hintere WE - Schlaf 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

