

Exposé

Erdgeschosswohnung in Osnabrück

**Freigestellte 2ZKB | frisch saniert | 39 m² | EG |
Gartenblick | von privat**



Objekt-Nr. **OM-465049**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **119.000 €**

Ansprechpartner:
Dennis Hellmeister

49084 Osnabrück
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	39,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	51,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine frisch sanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 39 m² Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet die Vorteile einer Erdgeschosswohnung bei gleichzeitig angenehmer Distanz zum Außenbereich.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Monaten umfassend modernisiert. Erneuert wurden unter anderem das Badezimmer, die Elektroinstallation, die Bodenbeläge, sämtliche Innentüren inklusive Zargen sowie die Heizkörper. Die Heizungsleitungen wurden unter Putz verlegt. Darüber hinaus wurden die Wände neu hergerichtet und gestrichen.

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Küche, ein modernes Duschbad sowie einen Flur. Sämtliche Wohnräume sind zur ruhigen Gartenseite ausgerichtet und bieten einen angenehmen Blick ins Grüne.

Zur Wohnung gehören außerdem ein großzügiger Kellerraum mit ca. 12 m² Nutzfläche sowie die Mitbenutzung einer separaten Waschküche und der Gartenflächen.

Die Wohnung wird freigestellt verkauft und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Bei Neuvermietung erscheint aus heutiger Sicht eine Kaltmiete von ca. 550 € monatlich realistisch.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Hinweis: Einige Fotos wurden digital möbliert (Virtual Staging), um mögliche Einrichtungsmöglichkeiten zu veranschaulichen. Die Wohnung wird unmöbliert und ohne Einbauküche verkauft.

Ausstattung

- Frisch saniert
- Modernes Duschbad
- Erneuerte Elektroinstallation
- Neue Bodenbeläge in allen Wohnräumen
- Neue Innentüren inklusive Zargen
- Neue Heizkörper
- Heizungsleitungen unter Putz verlegt
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Gas-Zentralheizung
- Eigener Kellerraum (ca. 12 m²)
- Separate Waschküche
- Gartenmitbenutzung
- Freigestellte Wohnung
- Erdgeschosslage (Hochparterre)

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Sonstiges

Dennis Hellmeister

Hansastr. 7

49090 Osnabrück

Lage

Die Wohnung befindet sich im Osnabrücker Stadtteil Schinkel. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Durch die gute Anbindung an die Innenstadt sowie die Autobahnen A30 und A33 eignet sich der Standort sowohl für Berufspendler als auch für Studierende und kleine Haushalte.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	241,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Schlafzimmer KI

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer KI

Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer KI



Küche

Exposé - Galerie



Küche KI



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

