

# Exposé

## Wohnung in Osnabrück

### Renovierte 1-Zi.-ETW mit Balkon & Stellplatz – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-465198

#### Wohnung

Verkauf: **132.700 €**

Ansprechpartner:  
Ecevit Özbozogl

Iburgerstr. 25-27  
49082 Osnabrück  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	28,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	176 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine Wohnung, bei der Sie nach dem Kauf einfach die Tür aufschließen — und fertig sind. Keine Handwerker, keine To-do-Listen, kein Wochenendeinsatz mit der Farbrolle. Genau das ist diese Wohnung.

Die 1-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss der gepflegten Anlage Iburger Straße 25–27 wurde von Grund auf renoviert. Neuer Vinylboden in allen Räumen, frischer Weißanstrich, moderne Einbauküche mit schwarzer Arbeitsplatte, Dunstabzug und Kühlschrank — alles neu, alles drin. Der Einbauschränk im Schlafbereich ist bereits vorhanden, die Wohnung ist voll funktionsfähig.

Was viele in dieser Preisklasse nicht bekommen: einen eigenen Balkon mit Sichtschutz und einen überdachten Kfz-Stellplatz direkt am Haus — fest zur Wohnung gehörend.

Das Haus selbst macht keine Sorgen: 31 Wohneinheiten, Aufzug, professionelle Hausverwaltung, gepflegte Außenanlagen.

Für Eltern, die vorausdenken:

Viele Eltern stellen sich irgendwann dieselbe Frage: Mein Kind studiert oder arbeitet in Osnabrück — warum zahle ich jeden Monat Miete für jemand anderen, wenn ich das Geld auch in etwas Eigenes stecken kann?

Diese Wohnung ist die Antwort darauf.

Ihr Kind wohnt sicher, modern und selbstständig — in einer gepflegten Anlage mit Aufzug, in einem Haus wo man als Elternteil ruhig schlafen kann. Keine WG-Zustände, keine dubiosen Mitbewohner, keine Schimmelwohnung im Hinterhof. Eine saubere, helle, komplett fertige Wohnung — für die Sie einmalig bezahlen, statt monatlich.

Und wenn das Kind irgendwann auszieht? Vermieten oder verkaufen. In Osnabrück finden kleine renovierte Wohnungen immer einen Abnehmer — und das zu steigenden Preisen.

Kein Makler. Kein Aufschlag. Direkter Kauf vom Eigentümer.

Diese Wohnung ist fertig. Ihr Kind könnte nächsten Monat einziehen.

## Ausstattung

Diese Wohnung wurde komplett renoviert — und das sieht man. Nicht nur frische Farbe auf alten Wänden, sondern eine durchdachte Rundum-Erneuerung, bei der von Boden bis Decke alles erneuert wurde.

Böden & Wände

Neuer Vinylboden in allen Räumen — pflegeleicht, modern, langlebig.

Küche

Moderne Einbauküche in Weiß mit schwarzer Arbeitsplatte und grauem Spritzschutz — hochglänzende Fronten, neu. Inklusive Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzugshaube, Spüle mit schwarzem Armatur.

Schlafbereich

Großzügiger Einbauschränk

Balkon

Eigener Balkon mit Sichtschutz — nach außen abgeschirmt, gemütlich eingerichtet. Kein

Stellplatz

Überdachter Kfz-Stellplatz gehört fest zur Wohnung

Haus & Gemeinschaft

Aufzug im Gebäude, gepflegte Gemeinschaftsflächen. Professionelle Hausverwaltung —

Energetisch

Erdgas-Zentralheizung, Energieklasse C

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug

## Lage

Die Iburger Straße liegt im südlichen Osnabrück — einer der gefragtesten Wohnlagen für all jene, die Ruhe schätzen und trotzdem alles in Reichweite haben wollen.

Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, Supermärkte, Bäcker und Alltagsinfrastruktur sind fußläufig. Der Busanschluss direkt vor dem Haus bringt Sie ohne Umsteigen ins Zentrum — und wieder zurück.

Für Studierende und junge Berufstätige besonders interessant: Die Universität Osnabrück und die Hochschule Osnabrück sind bequem mit dem Bus oder dem Fahrrad erreichbar. Wer in der Stadt arbeitet, ist in zehn Minuten am Ziel — ohne Stau, ohne Parkplatzsuche, ohne Stress.

Das Umfeld ist ruhig und nachbarschaftlich geprägt — keine Durchgangsstraße, kein Lärm, kein anonymes Großstadtgefühl. Gleichzeitig alles da, was man braucht: Ärzte, Apotheken, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten — alles im direkten Umkreis.

Für Eltern, die eine Wohnung für ihr Kind suchen: Die Lage ist sicher, gut beleuchtet, gut angebunden — und das Haus fällt durch seine gepflegte Außenanlage sofort positiv auf. Kein Problemviertel, kein Bahnhofsmilieu. Eine Adresse, bei der man als Elternteil ruhig ist.

Für Kapitalanleger: Osnabrück wächst. Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen in guten Lagen übersteigt das Angebot — und die Mieten steigen entsprechend. Eine Lage wie diese vermietet sich praktisch von selbst.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

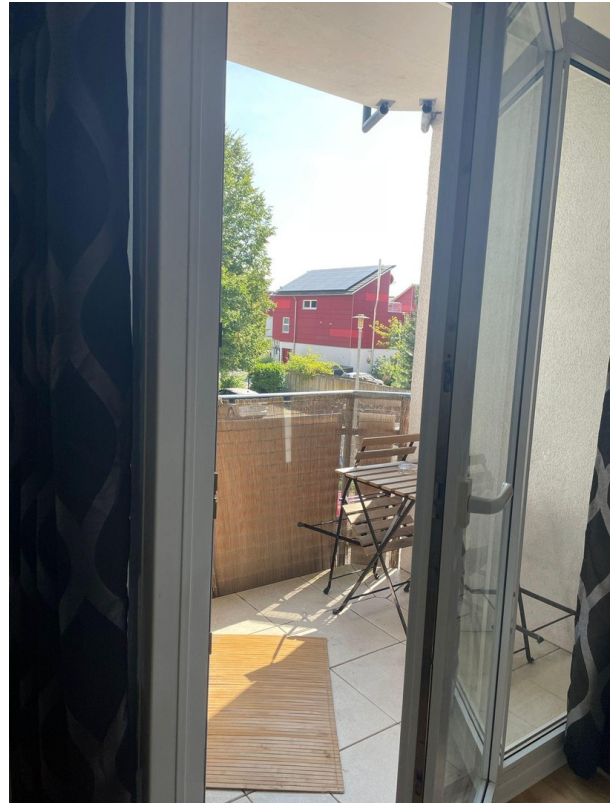


Esszimmerecke

# Exposé - Galerie



Flur



Balkon mit Blick in den Innenh



Neue Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Überdachter PKW Stellplatz

# Exposé - Grundrisse

## OBERG\_ESCHOSS, APARTMENT I

