

Exposé

Wohnung in Osnabrück

Sanierte Wohnung im Katharienviertel



Objekt-Nr. OM-465727

Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Augustenburger Str. 26
49078 Osnabrück
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Mietwohnung im Katharinenviertel

Augustenburger Straße 26, 49078 Osnabrück

In begehrter Lage des Osnabrücker Katharinenviertels befindet sich diese hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Auf ca. 72 m² Wohnfläche erwartet Sie modernes Wohnen mit durchdachtem Grundriss, hellen Räumen und einer hochwertigen Ausstattung.

Empfangen werden Sie von einem hellen Flur, der in alle Wohnbereiche führt. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum sonnigen Balkon und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer mit großen Fenstern, eine separate Küche sowie ein modernes Badezimmer ergänzen den gelungenen Grundriss.

Die Wohnung wurde vor rund einem Jahr umfassend kernsaniert und befindet sich in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand. Neben neuen Böden und modernisierten Wohnbereichen wurden auch das Badezimmer und die Küche vollständig erneuert. Die moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und im Mietangebot enthalten.

Ein besonderes Highlight ist der fest zugewiesene Parkplatz direkt am Haus – ein echter Vorteil in der beliebten und zentralen Wohnlage des Katharinenviertels.

Zusätzlichen Stauraum und Komfort bietet das vollständig ausgebaute Dachgeschoss. Hier steht den Bewohnern ausreichend Platz zum Trocknen der Wäsche sowie für weitere Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Ausstattung & Highlights

- * Ca. 72 m² Wohnfläche
- * 3 Zimmer
- * 1.Obergeschoss (links)
- * Vor rund einem Jahr vollständig kernsaniert
- * Modernes Badezimmer
- * Neue Einbauküche
- * Sonniger Balkon
- * Zwei Schlafzimmer
- * Heller Wohnbereich
- * Zentralheizung
- * Eigener Kellerraum
- * Fest zugewiesener Parkplatz
- * Ausgebautes Dachgeschoss mit Möglichkeit zum Wäschetrocknen
- * Teilweise Möbelübernahme vom aktuellen Mieter möglich
- * Beliebte Wohnlage im Katharinenviertel / Weststadt

Mietkonditionen

- * Kaltmiete: 1.100 € / Monat
- * Nebenkosten: 250 € / Monat

Verfügbarkeit

Die Wohnung ist ab dem 01.08.2025, alternativ zum 01.09.2025, 01.10.2025 bezugsfrei.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die modernes Wohnen in einer der beliebtesten Wohnlagen Osnabrücks suchen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, öffentliche Verkehrsmittel und die Innenstadt befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze Vorstellung Ihrer Person(en), Angaben zur beruflichen Situation sowie Ihre Kontaktdaten. Besichtigungstermine können nach Vereinbarung stattfinden

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in der gefragten Osnabrücker Weststadt – einem gewachsenen Stadtteil mit angenehmem Wohnumfeld, viel Grün und hervorragender Infrastruktur. Hier wohnen Sie in einer ruhigen Straße, umgeben von gepflegten Mehrfamilienhäusern, die den charmanten Charakter des Viertels prägen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in direkter Umgebung und sind schnell erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen liegen nur wenige Gehminuten entfernt – ideal für Familien mit Kindern. Wer gerne aktiv ist, findet nahegelegene Sportangebote sowie schöne Grünflächen und Spazierwege.

Die Osnabrücker Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, Bus oder Auto erreichbar. Dank der guten Anbindung an den ÖPNV und die Nähe zur A30 profitieren Berufstätige und Pendler gleichermaßen.

Kurzum: eine Lage, die urbanes Leben, ruhiges Wohnen und hohe Lebensqualität vereint – ideal für alle, die zentral wohnen und dennoch entspannt leben möchten.

Infrastruktur:

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

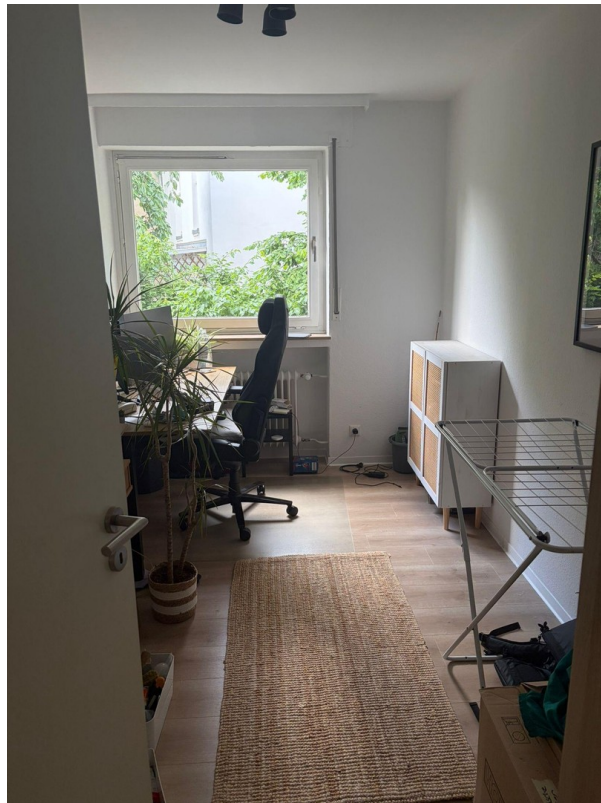
Exposé - Galerie



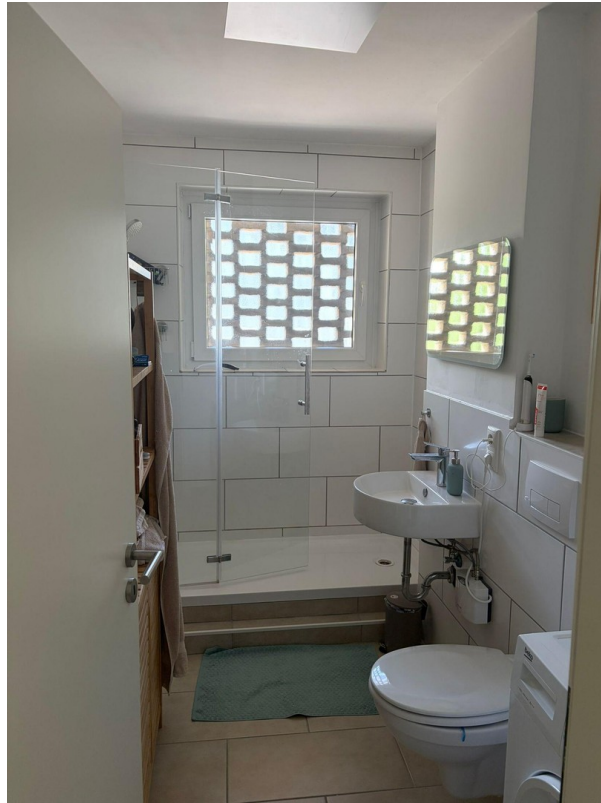
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS

