

# Exposé

## Wohnung in Osnabrück

**Perfekt für Kapitalanleger - provisionsfrei, vollständig renoviert: 3 Zimmer Wohnung**



Objekt-Nr. OM-469979

### Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
C. Jürgens

Kreuzstraße  
49086 Osnabrück  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	107 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Kapitalanleger. Noch ist die Wohnung nicht vermietet - damit Sie, wenn gewünscht selber entscheiden können wer einziehen darf. Interessenten stehen aber bereits für 11.160 EUR / Jahr zur Verfügung.

Keine Renovierungen nötig, Sie kaufen und vermieten also sorgenfrei!

Auch für Eigennutzer interessant.

Das Gebäude steht auf einem Eigentumsgrundstück.

Durch drei große geräumige Zimmer und einer großen Wohnküche eignet sich die Wohnung für fast jede Zielgruppe - Studenten, als 3er WG, Alleinstehende und Paare mit viel Platz oder Familien.

Highlight: Sie kaufen provisionsfrei direkt vom Eigentümer!

## Ausstattung

Im Rahmen der Renovierung wurde die Wohnung zu einem echten Juwel.

Hell, modern und direkt zum Einzug bereit. Hier für Sie alle Highlights auf einem Blick:

- Die Elektrik wurde im Zuge der Renovierung umfassend saniert und befindet sich auf dem neusten Stand
- große zweifach verglaste Fenster mit perfekter heller Sonnenausrichtung in allen Wohnräumen
- Gedämmtes Dach, gedämmte oberste Geschossdecke sorgen für eine gute Energieeffizienz
- modernes, cleanes renoviertes Badezimmer
- frisch gespachtelte weiße Wände
- Sie sparen sich die Maklerprovision!
- saniertes Dach
- moderner neuer Vinylboden

Nette Eigentümergemeinschaft mit motiviertem Verwalter. Das merkt man allein daran, dass im Haus alles in einem Top Zustand ist. Es sind keine großen Investitionen geplant oder nötig.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad

## Sonstiges

Bitte sehen Sie von Makleranfragen ab.

## Lage

Die Lage der Wohnung überzeugt durch eine angenehme und familiäre Wohnatmosphäre.

In direkter Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien sowie Cafés und Restaurants zur Verfügung. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für unterschiedliche Lebenssituationen.

Die Osnabrücker Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt und sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie an die wichtigsten Verkehrsachsen sorgt für hohe Mobilität in alle Richtungen.

Für Freizeit und Erholung bieten nahegelegene Grünflächen und Parks vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Mischung aus Alltagstauglichkeit, guter Erreichbarkeit und langfristiger Attraktivität – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



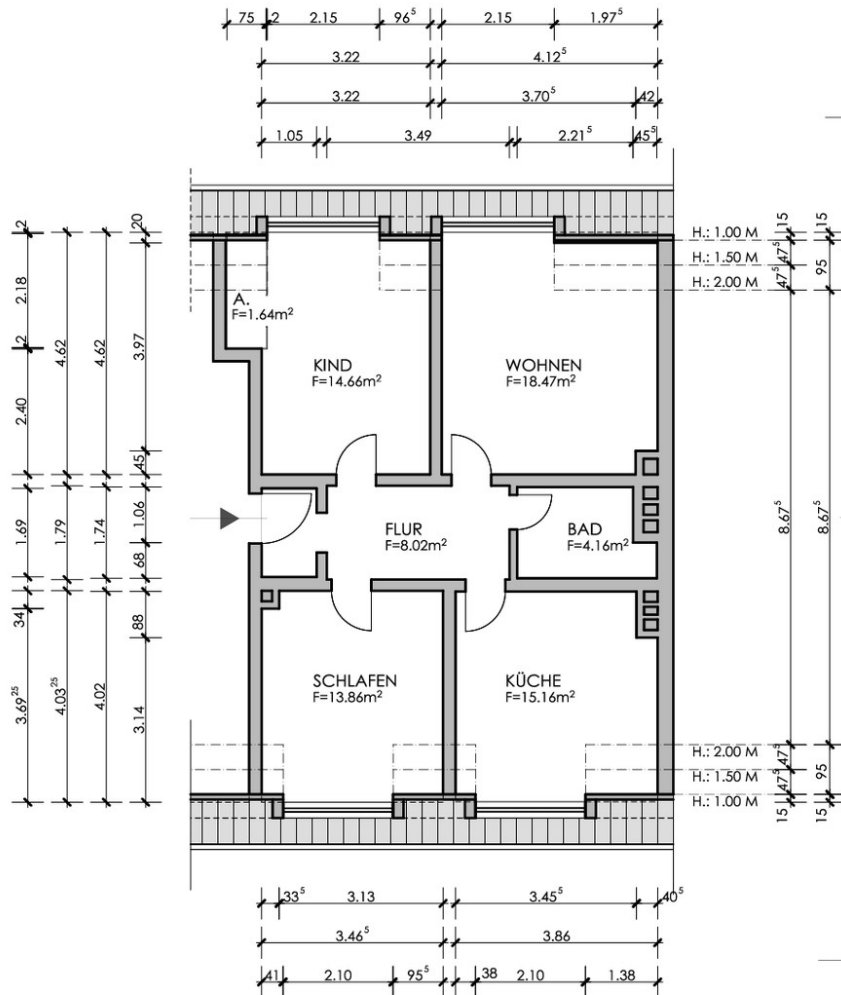
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

