

# Exposé

## Souterrainwohnung in Osnabrück

### Modernisierte 2-Zimmer-Souterrainwohnung in der Osnabrücker Wüste



Objekt-Nr. **OM-313828**

#### Souterrainwohnung

Verkauf: **119.000 €**

Ansprechpartner:  
Lukas Hörning

August-Hölscher-Straße  
49080 Osnabrück  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Etage	Keller
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	202 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive Souterrainwohnung in der begehrten Lage "Osnabrücker Wüste".

Die Wohnung wurde in 2023 umfassend saniert. Die wichtigsten Merkmale auf einen Blick:

- Elektro (Leitungen, Unterverteilung, Oberteile)
- Neue Heizkörper, Ventile
- Sanitärobjekte (Ventile, Keramik, Armaturen, Glaskabine)
- Qualitativer Fußboden mit hoher Nutzschrift, Hamburger Fußleisten
- Wände neu tapeziert und gestrichen
- Hochwertige Fenster (Einbau in 2024)
- Neue Abdichtung der Außenwand (2024)

Weitere Ausstattungsmerkmale/ Vorteile:

- LED Spots im Eingangsbereich und auf dem Flur
- Deckenleuchten in weiteren Räumen
- Fest eingebaute Küche (inkl. im Kaufpreis)
- Kühl im Sommer, Warm im Winter (Vorteil einer Souterrainwohnung)

Die Vermietbarkeit der Wohnung ist aufgrund der Lage extrem gut. Es lässt sich eine sehr gute Rentabilität darstellen. Die letzte feste Vermietung in 2023/2024 lag bei 630 Euro Nettokaltmiete inklusive Küche. Lagetechnisch bieten sich mindestens diese Mietoptionen gut an:

- Fest an Single oder Paar
- WG Nutzung
- Apartment, Monteurzimmer (Hier bis zu 3 Betten Möglich)

Ein fester Stellplatz gehört nicht zur Wohnung, allerdings sind vor der Haustür immer genügend Stellplätze auf dem Seitenstreifen frei. Fahrräder sind gut im Innenhof unter zu bringen.

Weiteres:

- Das Objekt steht auf Erbbaugrund
- Wir verkaufen die Wohnung ohne Makler, sie ist dadurch provisionsfrei zu übernehmen
- Das Haus ist sehr solide, Baujahr 1972, wurde Modernisiert in 1994, als wertrelevantes Baujahr wird daher 1981 angesetzt

## Lage

Die Osnabrücker Wüste ist eine attraktive Top Lage in Osnabrück.

Die Wohnung liegt 1 min Fußläufig vom Pappensee entfernt, die August- Hölscher-Straße verläuft parallel zum Pappelgraben. Folgende Entfernungen sind Interessant:

- Innenstadt 1,5km
- Hochschule 1,3km

-Uni 1,5km

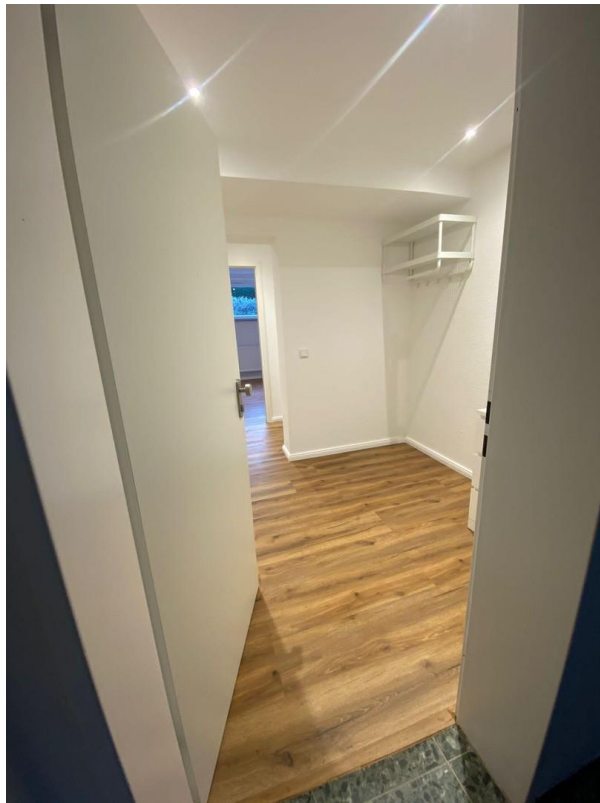
-Einkaufen z.B. REWE 1,1km

-Autobahn 1,0km

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Blick in die Wohnung

# Exposé - Galerie

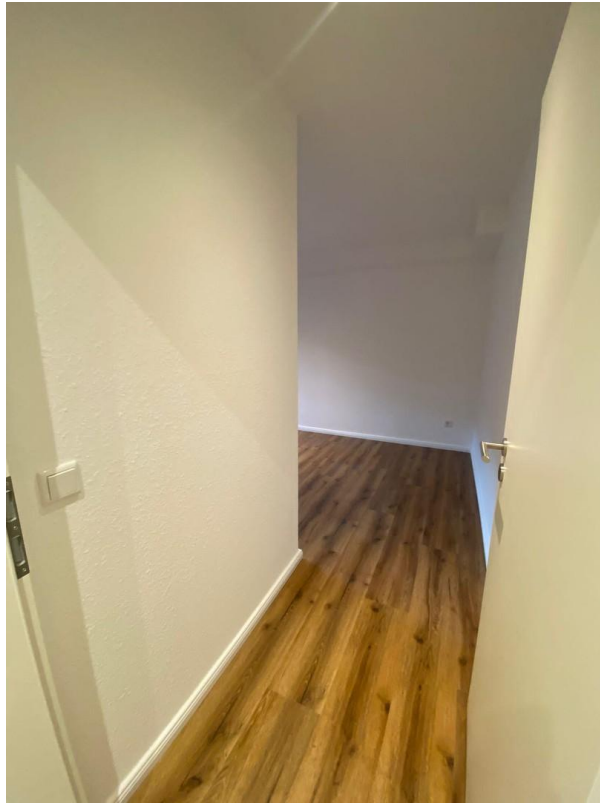


Zimmer Mitte



Beide Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer rechts



Zimmer rechts



# Exposé - Galerie



Zimmer rechts



Zimmer links

# Exposé - Galerie



Zimmer links



Küche



# Exposé - Galerie

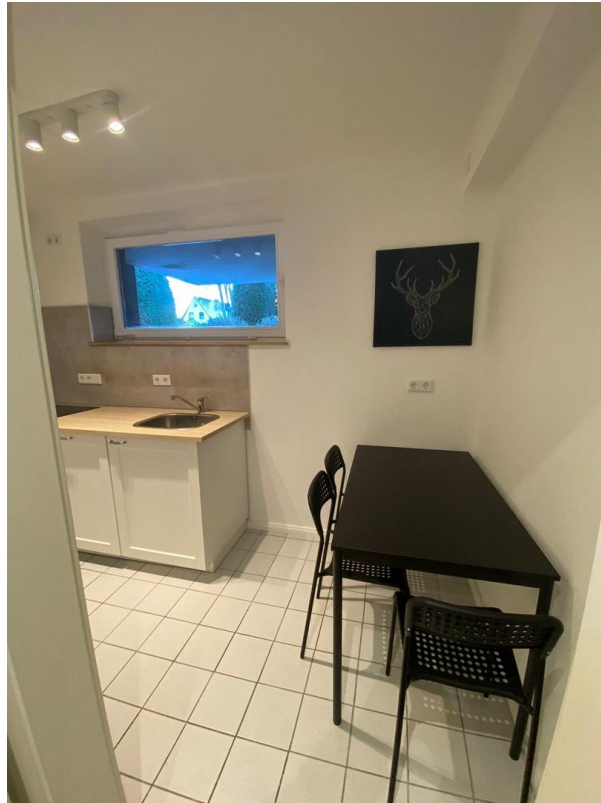


Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

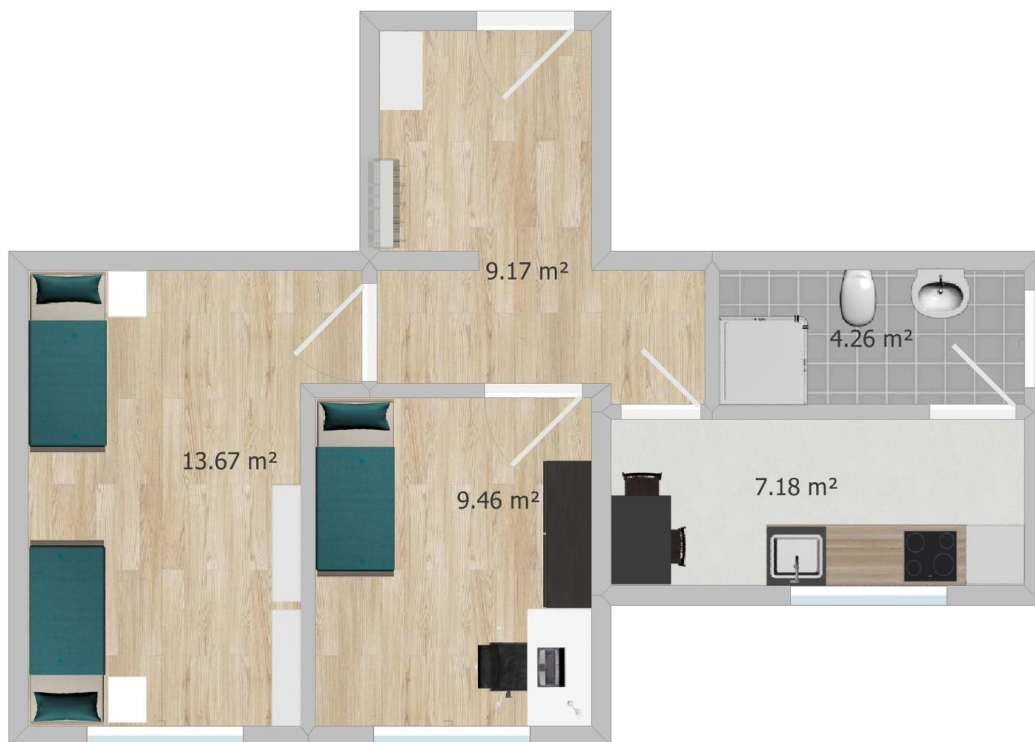


Bad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss leer



Grundriss Monteur

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Single, Paar



Grundriss WG

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

