

Exposé

Doppelhaushälfte in Osnabrück

**Weststadt/Illoshöhe - Preisreduzierung:
renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit kleinem
Garten**



Objekt-Nr. OM-316006

Doppelhaushälfte

Verkauf: **315.000 €**

Obere Martinstr. 15
49078 Osnabrück
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	355,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	151,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In der sehr beliebten Osnabrücker Weststadt (Obere Martinistr. 15) steht diese Doppelhaushälfte auf einem Eigentumsgrundstück in bester Lage zum Verkauf. Das Haus mit ungefähr 151m² Wohnfläche wurde 1959 erbaut und zeichnet sich durch seine robuste Massivbauweise aus. Das Gebäude ist zwar renovierungsbedürftig, aber bestehende Handwerkerkontakte können zur Verfügung gestellt werden.

Ursprünglich errichtet wurde das Haus mit 2 Wohneinheiten und im Rahmen der ohnehin notwendigen Renovierungen können Sie selbst entscheiden, ob Sie die beiden Wohneinheiten zusammenlegen, oder ob Sie den Grundriss mit getrennten Wohneinheiten beibehalten. Es würde sich beispielsweise anbieten als Familie das gesamte Haus zu nutzen und nach dem Auszug der Kinder mit wenig Aufwand die Wohnung im Obergeschoss zu vermieten.

Der Spitzboden kann mit einer festen Treppe betreten werden und bietet zusätzliche Nutzfläche. Eventuell ist ein Ausbau möglich um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die Terrasse mit kleinem Garten ist Richtung Süden ausgerichtet und lädt zum Entspannen und Sonne genießen ein. Sie möchten einen etwas größeren Garten? Kein Problem, mit Abriss der Garage und Verlegung des Stellplatzes an die Straße ist auch das möglich, da neben der Garagenfläche auch die ehemalige Zufahrt Platz für die Gartenerweiterung bietet. Gerne erläutere ich Ihnen bei einem Termin vor Ort bereits durchdachte Neugestaltungsoptionen zur Schaffung eines modernen urbanen Gartens und zur effizienten Nutzung der Grundstücksfläche.

Das Haus verfügt über eine vollständige Unterkellerung und bietet daher genügend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände.

Das angrenzende Baugrundstück wurde soeben verkauft.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

Sonstiges

Ein Preisnachlass wurde in den angegebenen 315.000€ bereits berücksichtigt. Wir bitten daher um Verständnis, dass es keine weitere Kaufpreisreduktion geben wird.

Verkauf von privat ohne Provision.

Grundrisszeichnungen können leicht abweichen

Lage

Die Immobilie liegt in sehr begerter Lage (Obere Martinistr. 15) in der Weststadt Osnabrücks, direkt am Sportpark Illoshöhe und dem OTB. Lange Wege zum Sport sind Geschichte, für Sie aber vor allem auch für Ihre Kinder!

Durch die verkehrsgünstige Anbindung an die Innenstadt, an Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten gehört die Illoshöhe zu den gefragtesten Wohngebieten in Osnabrück. Weitere Sport- und Freizeitmöglichkeiten und die nahe gelegenen Erholungsgebiete Hegerholz, Natruper Holz und Rubbenbruchsee runden das Angebot ab.

Die Weststadt befindet sich in günstiger Lage zwischen den Hauptstandorten der Universität, der Fachhochschule und der städtischen Kliniken.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	397,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie

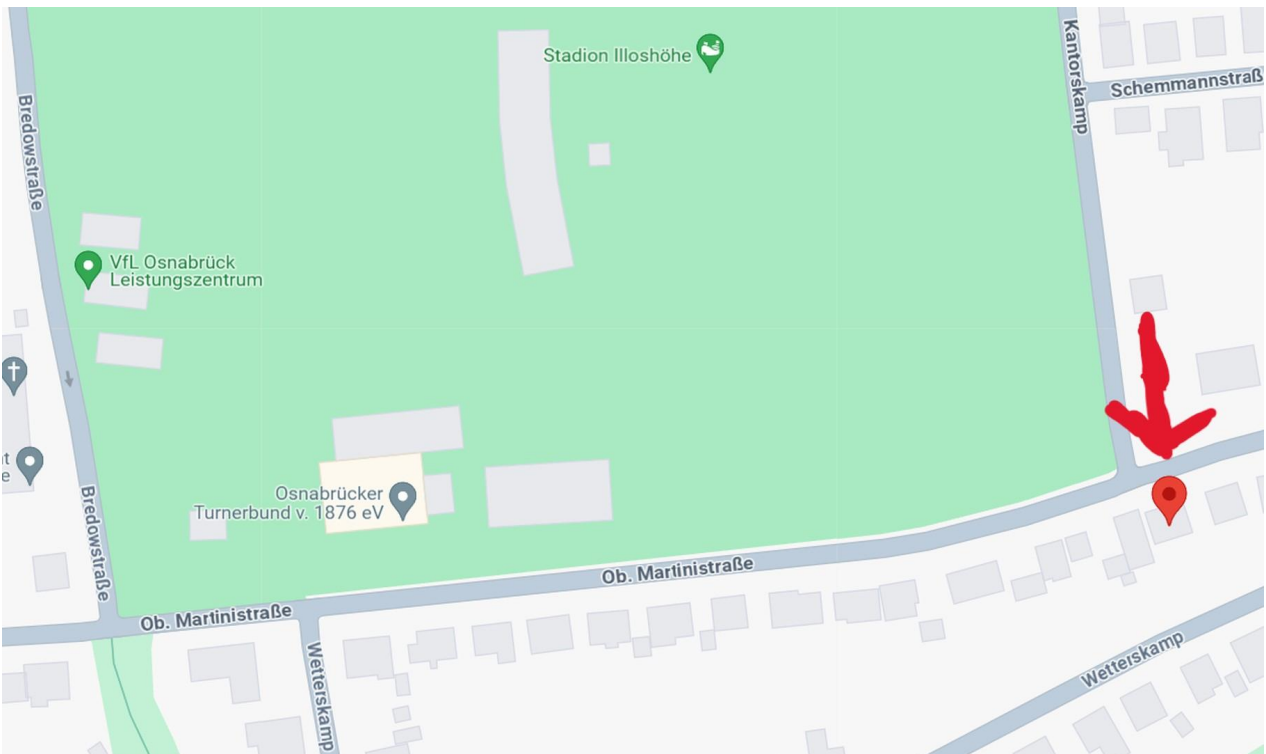
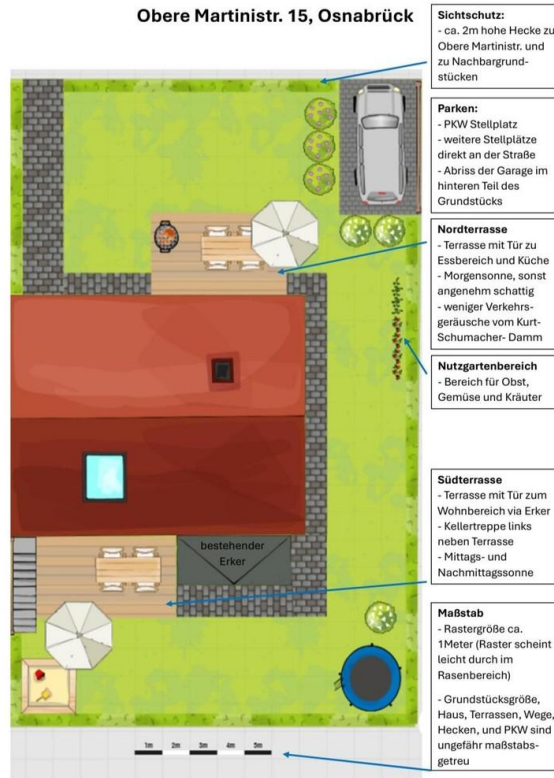


Gartenansicht

Exposé - Galerie

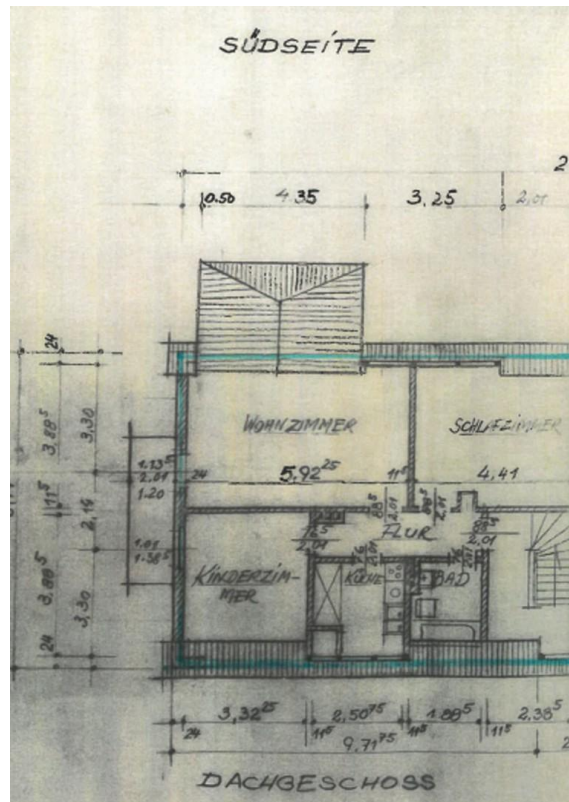
Neugestaltung des Außenbereichs – Beispiel

Obere Martinistr. 15, Osnabrück

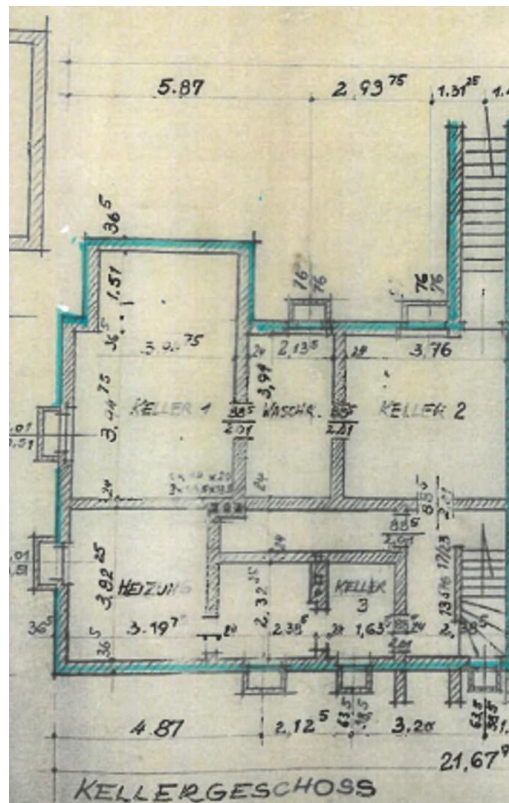


ideale Lage am OTB Sportverein

Exposé - Galerie



1.OG Grundriss



Keller Grundriss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit gr. Glasfront



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie

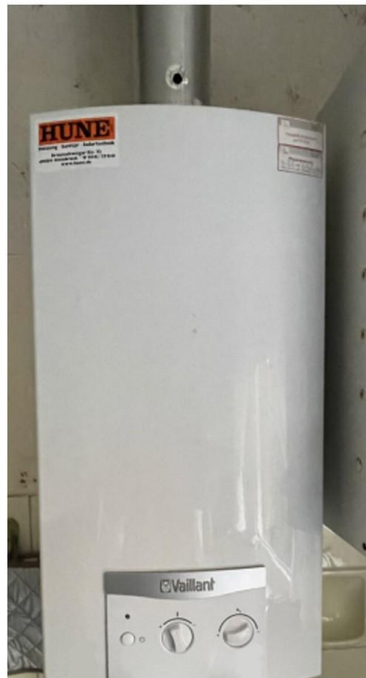


Dach mit Dämmung im 1.OG



Gaswandheizgerät
2018 neu installiert

(EG Wohnung Heizung)



Gas-Durchlauferhitzer zur
Warmwasserbereitung
2018 neu installiert

(EG Wohnung Warmwasser)

Heizung- & Warmwasserbereitung



Gaswandheizgerät (älter)

(OG Wohnung Heizung & Warmwasser)