

Osnabrück / Westerberg – Westerberg

# Altbaucharme: renovierte 4 Z-Wohnung am Westerberg

????????? ??????????: 25183004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????????: 1.000 EUR • ??????????: ca. 96 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

???????? ??????????: 25183004 - 49076 Osnabrück / Westerberg – Westerberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25183004 - 49076 Osnabrück / Westerberg – Westerberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25183004	????? ??????????	1.000 EUR
????????????	ca. 96 m <sup>2</sup>	????????????	120 EUR
?????????	4	?????????	
???????????? ???	2	????????	????????, ??????, ???????????????? ?????????
????????????	1		
????? ?????????????	1932		
?????? ?????????????	1 x ??????, 50 EUR (????????????)		

???????? ??????????: 25183004 - 49076 Osnabrück / Westerberg – Westerberg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ???????????	254.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.04.2028	????????????? ???????????????? ???????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1932

???????? ??????????: 25183004 - 49076 Osnabrück / Westerberg – Westerberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25183004 - 49076 Osnabrück / Westerberg – Westerberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25183004 - 49076 Osnabrück / Westerberg – Westerberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25183004 - 49076 Osnabrück / Westerberg – Westerberg

?? ?????????





???????? ??????????: 25183004 - 49076 Osnabrück / Westerberg – Westerberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25183004 - 49076 Osnabrück / Westerberg – Westerberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25183004 - 49076 Osnabrück / Westerberg – Westerberg

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 25183004 - 49076 Osnabrück / Westerberg – Westerberg

??? ?????? ???????????

Diese renovierte Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 3-Parteienhauses im beliebten Stadtteil Westerberg. Die Wohnung mit Altbaucharme verfügt über 4 Zimmer. Davon sind zwei durch eine große Schiebetür voneinander getrennt, perfekt für Wohn- und Esszimmer. Das Schlafzimmer besticht durch die originalen Bodendielen. Die separate Küche mit Einbauküche und charmantem Eckfenster, bietet den idealen Ort für Ihre kulinarischen Kochkünste. Einen kleinen Abstellraum und den Stellplatz für die Waschmaschine, finden Sie hier ebenso. Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne ausgestattet und ist separat vom WC, beide verfügen über ein Fenster. Die Fenster sind überwiegend mit Außenrollläden versehen. Die Wohnung verfügt über ein Arbeitszimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse und dem liebevoll angelegten Süd-West Garten. Dieser wird ausschließlich von der Erdgeschosswohnung genutzt. Zudem wird ein eigener Kellerraum mit vermietet, in dem sich auch die Gas-Etagenheizung für die Wohneinheit befindet. Ihr Fahrzeug können Sie bequem in der Garage am Haus abstellen. Die Kaltmiete beträgt 1.000,00 € + 50€ Garage, zuzüglich 120 € Nebenkosten, darin sind keine Heizkosten enthalten. Diese werden über die eigene Heizungsanlage abgerechnet und sind zusätzlich an die Stadtwerke zu zahlen. Bezugsfrei ist diese frisch renovierte Wohnung ab sofort.

???????? ??????????: 25183004 - 49076 Osnabrück / Westerberg – Westerberg

??? ??? ??? ????????????

Schnell im Grünen und auch nah an der Stadt. Nicht umsonst ist der Westerberg eines der begehrtesten Wohngebiete in Osnabrück. Gepflegte Stadtvillen und moderne Einfamilienhäuser findet man hier ebenso wie aufwändig modernisierte Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit. Universität, Hochschule, Volkshochschule, Berufsschulzentrum, Paracelsus Klinik, Klinikum Osnabrück, Innovationszentrum Osnabrück, der innerstädtischen Bauernhof "Gut Musenburg", der Botanische Garten und das Naherholungsgebiet Rubbenbruchsee sind fußläufig erreichbar, oder ganz in der Nähe.

???????? ??????????: 25183004 - 49076 Osnabrück / Westerberg – Westerberg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2028. Endenergiebedarf beträgt 254.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932. Die Energieeffizienzklasse ist H. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25183004 - 49076 Osnabrück / Westerberg – Westerberg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ilona Munsberg

---

Lotter Straße 22 Osnabrück  
E-Mail: [osnabrueck@von-poll.com](mailto:osnabrueck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)