

## EXPOSÉ

Gepflegte 2 ZKB mit Balkon: Ebertallee 44, 49084 Osnabrück



### **ECKDATEN**

Objektnummer: 46200602

<b>Wohnungstyp:</b>	Etagenwohnung	<b>Objektzustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	50,27 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Etage:</b>	I.OG rechts	<b>Qualität der Ausstattung:</b>	Normal
<b>Zimmer:</b>	2	<b>Energieausweistyp:</b>	Ist beantragt
<b>Badezimmer:</b>	1	<b>Endenergieverbrauch:</b>	Wird nachgereicht
<b>Keller:</b>	Ja	<b>Heizungsart:</b>	Etagenheizung
<b>Außenbereich:</b>	Ja, Balkon	<b>Wesentlicher Energieträger:</b>	Gas

**KAUFPREIS: 121.000,00 €**

## OBJEKTBESCHREIBUNG

---

Liebe Interessenten,

hier möchten wir Ihnen folgende Immobilie vorstellen:

Es handelt sich um eine leerstehende 2 Zimmer Wohnung mit Balkon im Ortsteil Schinkel in Osnabrück.

Die Wohnung befindet sich in der I. Etage eines 3-stöckigen Mehrfamilienhauses.

## AUSSTATTUNG

---

Die Wohnung wurde bis zuletzt vom vorherigen Eigentümer bewohnt und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Das Tageslichtbad wurde vor 5 Jahren erneuert und besticht mit einer modernen Optik, sowie einer ebenerdigen Dusche, die auf einem Podest abgesetzt wurde. Die Etagenheizung findet hier ebenfalls ihren Platz.

Die Fenster sind erneuert worden (3-fach Verglasung). Weiterhin auch die Zimmertüren, die fast alle durch hochwertige Milchglastüren ersetzt wurden. Alle Fenster verfügen über Außenjalousien.

Die Wohnung verfügt insgesamt über einen Flur mit integriertem Abstellschrank, einer Küche mit EBK (im Kaufpreis enthalten), das moderne Badezimmer, einem Schlafzimmer und einem Wohnzimmer mit anschließendem Balkon mit Blick ins Grüne.

Am Balkon sind seitlich gläserne Windschotte angebracht, zudem verfügt er über eine Markise.

Ein weiteres besonderes Highlight der Wohnung ist der Ofen, der das Zentrum des Wohnzimmers bildet. Dieser wird mit Pellets befeuert.

Weiterhin befindet sich im Kellerraum der Wohnung noch eine Werkbank und mehrere Regale, die ebenfalls zum Kaufgegenstand gehören.

Die Wohnung muss lediglich frisch gestrichen werden, dann erstrahlt die Wohnung wieder im Glanz für viele weitere Jahre.

## LAGE

---

Die Ebertallee 44 in Osnabrück-Schinkel liegt in einer ruhigen und freundlichen Wohngegend, die zum Verweilen einlädt. Der Stadtteil Schinkel ist bekannt für seine lebendige und vielfältige Atmosphäre, geprägt von gepflegten Häusern, Grünflächen und einer guten Infrastruktur. Hier finden Sie eine Mischung aus ruhigem Wohnen, kleinen Einkaufsmöglichkeiten und Parks, die den Alltag angenehm gestalten.

## PROVISIONSANSPRUCH

---

3 % Käuferprovision zzgl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

## SONSTIGES

---

Bei der Wohnanlage WEG Ebertallee 44 handelt es sich um ein baujahrübliches, gepflegtes Objekt, in dem auch selbst Eigentümer wohnen.

Für die Wohnung fällt ein monatliches Hausgeld in Höhe von 191,14 € an.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage beträgt per 31.12.2023 für das gesamte Objekt 9.599,96 €.

## ANSTEHENDE INVESTITIONEN

---

Es stehen aktuell keine größeren Investitionen an.

### **IHRE ANSPRECHPARTNERIN**

Werner Rhode Hausverwaltungen KG

Frau Laura Schürmann

E-Mail: [laura.schuermann@rhode-hausverwaltungen.de](mailto:laura.schuermann@rhode-hausverwaltungen.de)

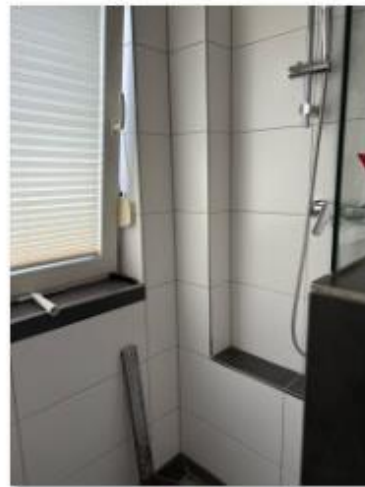


# IMMOBILIENBILDER

---



Bad (2)



Bad (3)



Bad (4)



Bad (5)



Bad



Balkon Ausblick



Flur Abstellschrank



Flur



Keller (2)



Keller



Küche (2)



Küche (3)



Küche



Schiebetüren



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer (2)



Wohnzimmer

