



IHR PERSÖNLICHES EXPOSÉ

## Freistehendes Dreifamilienhaus in begehrter Lage von Osnabrück / Schölerberg

[telscher-immobilien.de](https://telscher-immobilien.de)

Matthias Telscher | Immobilienmakler | Schlosswall 28 | 49080 Osnabrück  
Telefon 0541.8 42 19 | [info@telscher-immobilien.de](mailto:info@telscher-immobilien.de) | [www.telscher-immobilien.de](https://www.telscher-immobilien.de)

<i>Wohnfläche:</i>	<i>ca. 202 m<sup>2</sup></i>
<i>Grundstück:</i>	<i>437 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück</i>
<i>Heizung:</i>	<i>Gasetagenheizung</i>
<i>Fenster:</i>	<i>Kunststofffenster mit Zweifachverglasung</i>
<i>Garage:</i>	<i>1 Garage mit elektrischem Garagentor direkt neben dem Haus</i>
<i>Mieteinnahmen:</i>	<i>19.380,- € Jahreskaltmiete</i>
<i>Energieausweis:</i>	<i>215,3 KWh (m<sup>2</sup>.a)</i>
<b><i>Kaufpreis:</i></b>	<b><i>585.000,- €</i></b>
<i>Übergabe:</i>	<i>ab Oktober 2024</i>

**Lage:**

Die hier angebotene Immobilie, gehört zu den Objekten, die nur selten zum Verkauf stehen. Sie liegt in einer begehrten Lage von Osnabrück / Schölerberg. Die Wihostraße mit ihrer Nähe zum Riedenbach, ist eine kleine Straße, mit schönen Häusern, die ein Höchstmaß an Lebensqualität bieten. Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Grundstück:**

Das 437 m<sup>2</sup> große Eigentumsgrundstück ist nach Süd/West ausgerichtet. Ein pflegeleichter Garten bietet genügend Platz zum Entspannen und Spielen.

**Objekt:**

Das in Massivbauweise errichtete Haus, ist in den letzten Jahren aufwendig saniert worden. Die Wohnungen im Dach- und Erdgeschoss wurden 2015 komplett saniert. Im Jahr 2020 die Wohnung im Obergeschoss. Neue Gasetagenheizungen mit Warmwasserspeicher für die Erd- und Obergeschoss Wohnungen wurden im Februar 2024 installiert. Es besteht kein Reparaturstau. Eine Garage mit elektrischem Garagentor befindet sich direkt neben dem Haus. Die Mieterstruktur in den drei Wohnungen ist sehr gut.

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen im Exposé stammen vom Eigentümer und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben gegenüber Dritten ist jedoch ausgeschlossen.











