



**LBS IMMOBILIEN**

**Ein Ausblick, den man kaufen kann**  
...  
Osnabrück, Etagenwohnung

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
12,6 kWh/(m²a)

A+ A B C D E F G H

 Wohnfläche **107 m<sup>2</sup>**
 Zimmer **3**
 Kaufpreis **459.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis	459.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Heizung	Alternativ, Wärmepumpe (Luft-Wasser)
Stellplatzart	Freiplatz
Seniorenrecht	Ja
Gäste-WC	Ja
Kabel/Sat TV	Ja
Fahrstuhl für	Personen
Bauweise	Massiv

## Flächen

Wohnfläche	107 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	11 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3.0
Anzahl separate WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Stellplätze	1

## Zustand

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug

## Sonstiges

Objektnummer	132587NI
Objekt-ID	FIO-10517180650
Anbieter-ID	610800

## Objektbeschreibung

Ob Kapitalanleger oder Selbstnutzer hier sind Sie richtig! Diese hellen und offen geschnittenen Eigentumswohnungen in ruhiger und beliebter Siedlungslage von Osnabrück Lüstringen werden Sie begeistern.

Die Wohnungen sind perfekt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten und setzten moderne Standards in puncto Ausstattung, Sicherheit und Wohngefühl.

Für Ihren Wohnkomfort sorgen ein Aufzug, Fußbodenheizung in allen Räumen ein schöner Balkon oder Terrasse für Ihren Platz an der Sonne, 3-fach verglaste Fenster und vieles mehr.

Die Fußbodenbeläge in den Lebensräumen dürfen Sie sich noch individuell aussuchen.

PKW-Stellplätze befinden sich direkt auf dem Grundstück.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- HWR
- Rollläden elektrisch
- Neubau KfW 55
- Wohnungsgrößen von ca. 129 m<sup>2</sup>
- Eigentumsgrundstück
- Personenaufzug
- 3-fach isolierte Fenster
- Luft- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad und Gäste WC
- elektrische Rollläden
- Keller
- Stellplatz

... und viele weitere Extras für Sie, vereinbaren Sie für ein ausführliches Gespräch gerne einen Termin.

## sonstige Angaben

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir unvollständige, elektronische Anfragen (ohne Namen, Anschrift und Rufnummer) nicht beantworten werden.

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.

Das aktuelle Zinsniveau ermöglicht es immer noch vielen, ihren Traum von den eigenen vier Wänden schneller als gedacht wahr werden zu lassen. Warten Sie nicht zu lange! Die Spezialisten der LBS unterstützen Sie gerne bei der Erstellung einer passenden Hausfinanzierung. VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2.

Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



WE2-Titel



Nord



Ost



Süd



Gartenseite - West



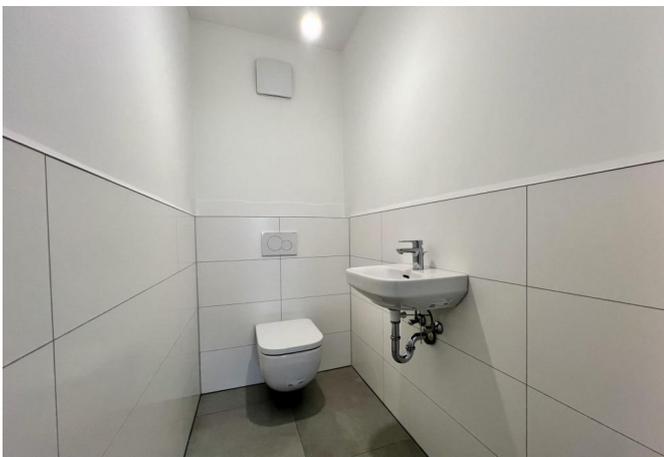
großzügiger Balkon (süd/west)



Wohn/Essbereich mit Küche



Badezimmer



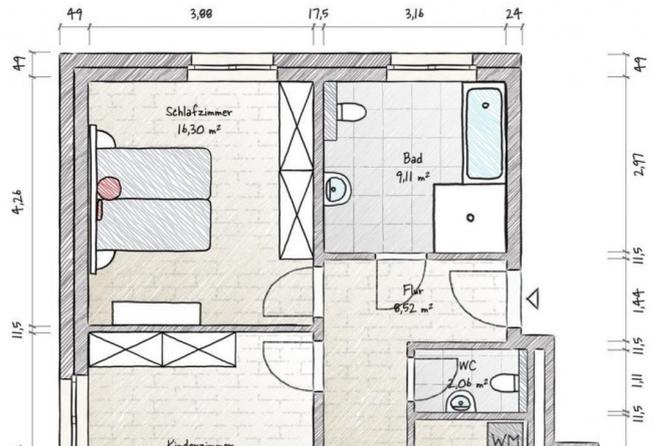
Gäste-WC



Haustechnik



Fahrstuhl



EG WE2 Wohnbeispiel

## Energiepass

Gültig bis	01.12.2033
Primär Energieträger	Alternative Energieträger
Wertklasse	A+
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Ausstellungsdatum	01.12.2023
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Der Stadtteil Lüstringen, in dem das Objekt liegt, befindet sich im Osten der Stadt und grenzt im Westen an die Osnabrücker Stadtteile Widukindland und Schinkel-Ost und im Süden an den Stadtteil Voxtrup. Lüstringen ist ein gefragter Stadtteil, teilweise schmiegen sich villenartige Häuser mit großen Gärten an die Hügel und einige Hausbesitzer haben schöne Ausblicke über die Stadt.

Mit mehreren Buslinien sind Darum, Lüstringen und Gretesch im 10- oder 20 Minuten-Takt zu erreichen. Radfahrer schätzen den Haseuferweg, der im Vergleich zur viel befahrenen Mindener Straße zwar weiter, aber angenehmer zu radeln ist; in 20 Minuten kann man in der Innenstadt sein. Über die Abfahrt Lüstringen an der Autobahn 33 ist der Stadtteil gut an das Fernstraßennetz angebunden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Ärzte sowie Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld.

Ihr Ansprechpartner

**Alexander Finkemeyer**

Telefon: 0541 3386133

E-Mail: [alexander.finkemeyer@beratung.lbs-nw.de](mailto:alexander.finkemeyer@beratung.lbs-nw.de)

