



**Immobilien-Exposé**

**Büro- oder Praxisflächen im II. OG im  
Wohn- und Geschäftshaus**

**Objekt-Nr.:**  
**325454#41mW3**

## Verkauft

in Osnabrück



## Details

Kaufpreis

**369.000 EUR**

Zimmer

**8**

Gesamtfläche

**ca. 210 m<sup>2</sup>**

Bürofläche

**ca. 210 m<sup>2</sup>**

Provisionspflichtig

**Ja**

Etage

**2**

Fahrstuhl

**Personen**

Käuferprovision

**5,95 %**

## Beschreibung

Zur Vermarktung steht eine aktuell vermietete Etage im II. Obergeschoss in einem Wohn- und Geschäftshaus in direkter Stadtlage und Top Verkehrsanbindung, die als Büro- oder Praxisfläche genutzt werden kann. Erreichbar durch das Treppenhaus oder mit dem Fahrstuhl finden Sie im II. Obergeschoss zwei aktuell vermietete Praxisflächen, welche räumlich voneinander getrennt wurden. Mit einem kleinen Aufwand ist die Trennung wieder aufzuheben und eine große Fläche von ca. 211 m<sup>2</sup> beziehbar. Vermietet wird aktuell ein Teil der Fläche mit 66 m<sup>2</sup> und ein weitere Teil der Fläche mit 145 m<sup>2</sup>. Vorzufinden sind viele helle Räume, Gäste-WC´s, je ein Empfang für Kunden und weitere Zimmer für Abstellmöglichkeiten. Darüber hinaus ist durch die Aufhebung der räumlichen Trennung eine komplexe Gestaltung von Büro- und Praxisräumen möglich, sodass Ihre Ideen keine Grenzen haben werden.

## Ausstattung

- helle Räume
- vielseitige Möglichkeiten für Ärzte oder andere Branchen
- Fahrstuhl

## Sonstiges

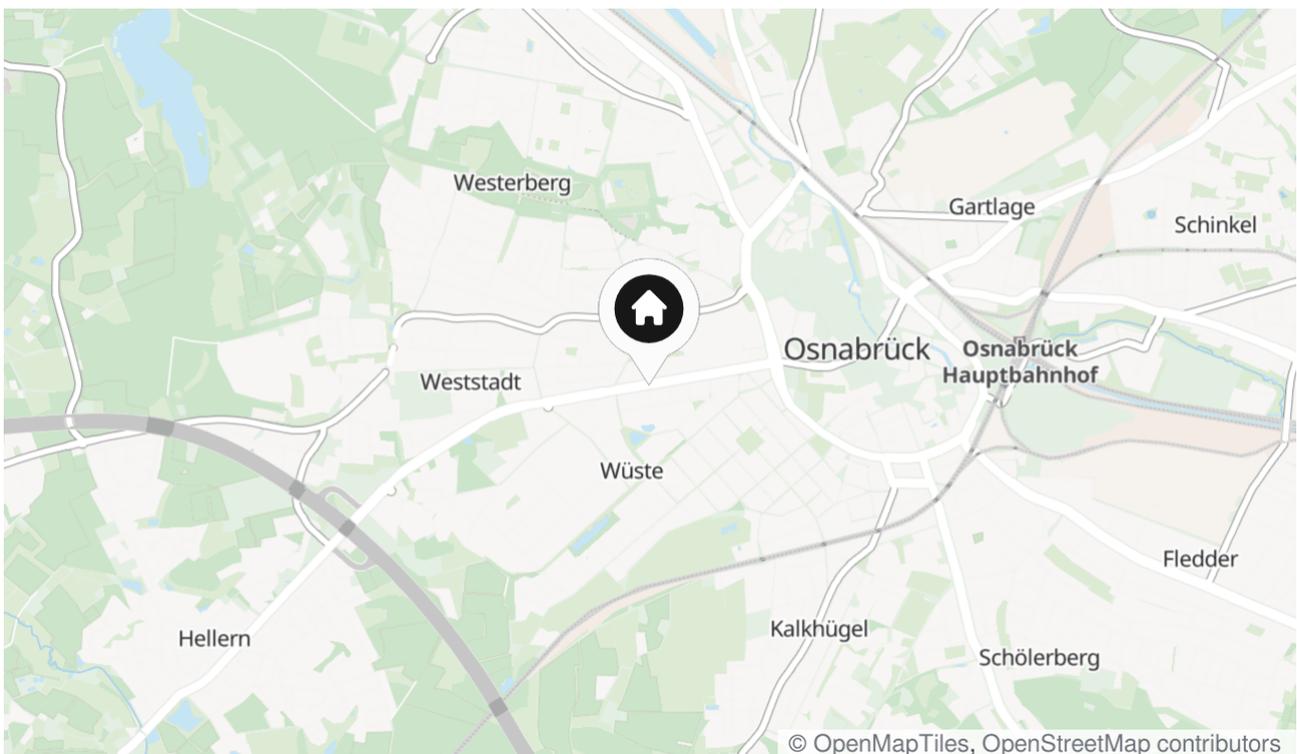
Dieses Angebot ist freibleibend und basiert auf Informationen, welche die Eigentümer erteilt haben; eine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Die gezeigten Pläne können von dem aktuellen Bestand abweichen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

In Kooperation mit Sebastian Waerder Immobilien Osnabrück

## Lage & Umgebung

49080 Osnabrück

Osnabrück ist einer der größten Städte Niedersachsens mit 167.000 Einwohnern. Das Objekt befindet sich an einer viel befahrenen Straße in der Osnabrücker Innenstadt und bietet somit eine tolle Anbindung in Richtung Zentrum und auch stadtauswärts. Das Zentrum erreichen Sie binnen wenigen Minuten mit dem Bus, da sich vor der Haustür unmittelbar eine Bushaltestelle befindet. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Apotheken oder Gastronomie sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an die Autobahn BAB A30 ist in weniger als fünf Minuten erreicht.



## Energieausweis

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Energieausweis gültig bis  
**10.04.2028**

Endenergieverbrauch  
**340,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Energieeffizienzklasse  
**H**

Energieausweis Baujahr  
**1985**





Hauptansicht

## Kontakt

### **Axel Hoffmann Immobilien**

Eversburger Straße

49090 Osnabrück

Telefon: +49 541 44022288

E-Mail: [axel.hoffmann@hoffmann-immobilien-os.de](mailto:axel.hoffmann@hoffmann-immobilien-os.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Axel

### **Impressum**

[www.hoffmann-immobilien-os.de/impressum/](http://www.hoffmann-immobilien-os.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.hoffmann-immobilien-os.de](http://www.hoffmann-immobilien-os.de)

