

# 4,1 % Rendite oder Eigennutzung direkt am Rubbenbruchsee!



49090 Osnabrück

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 75,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 353.000,00 EUR  
  
Scout-ID: 153419659  
Objekt-Nr.: 99



#### Ihr Ansprechpartner:

JK Immobilien Projekt GmbH  
Herr Johannes Köhler, Dipl.-Kfm.  
E-Mail: [jk@jk-immobilienprojekte.de](mailto:jk@jk-immobilienprojekte.de)  
Tel: +49 5401 856759  
Mobil: +49 177 6039768  
Fax: +49 5401 856758  
Web: <http://www.jk-immobilienprojekte.de>

Nutzfläche ca.: 5,00 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer: 2  
Badezimmer: 1  
Gäste-WC: Ja  
Keller: Ja  
Balkon/Terrasse: Ja  
Garten/-mitbenutzung: Ja  
Objektzustand: Erstbezug  
Qualität der Ausstattung: Gehoben  
Anzahl Garage/Stellplatz: 1

# 4,1 % Rendite oder Eigennutzung direkt am Rubbenbruchsee!



49090 Osnabrück

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 75,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 353.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Eigennutzung oder 4,1 % Rendite!  
- Sollmiete 14.400 €  
- Kaufpreis OG Wohnung 353.000 € All in - Schlüssel fertig inkl. aller Baunebenkosten!  
- 5 % degressive Abschreibung = 295.000 € Herstellungskosten \* 5 % = 14.750 €, die Sie auf Ihre Einkommenssteuer anrechnen können!  
- Erst Kapitalanlage und später Eigennutzung als Altersruhsitz!  
- Keine Grunderwerbsteuer auf die Herstellungskosten = Sie sparen nochmals 14.750 € bei den Kaufnebenkosten (keine Gewähr)!

In nur 350 m Entfernung vom Rubbenbruchsee entstehen Vier schöne Eigentumswohnungen (Fertigstellung Ende 2025 geplant). Das Doppelhaus mit zwei Doppelhaushälften mit je zwei Wohnungen wird auf einem 766 qm großen Eigentumsgrundstück gebaut. Somit haben alle Vier Wohnungen separate Eingänge. Jede Wohnung hat eine eigene Terrasse/Balkon und auf Wunsch auch Gartennutzung bzw. Sondereigentum am Garten. Die eigenen Eingänge und Gartennutzung sind entscheidende Vorteile gegenüber den Großbauprojekten in Osnabrück. Intimität, Ruhe und Individualität sowie eine gute Nachbarschaft sind somit garantiert.

Beide Doppelhaushälften werden komplett autark gebaut: Grundstück, Heizungssystem, Hausanschlüsse, Keller, Eingänge etc. Dies ist weiterer Vorteil, weil man sich nicht mit großen Eigentümergemeinschaften ärgern muss.

Die EG Wohnungen sind Barriere arm. Alle Wohnungen haben 3 Zimmer und zeichnen sich durch durchdachte Grundrisse aus. Im Eingangsflur befindet sich das Bad sowie das Gäste WC und die Garderobe. Vom Flur geht es in das Schlafzimmer und einen weiteren Raum, der sich als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer oder Ankleideraum eignet. Highlight ist der großzügige offene Wohn- und Essbereich. Jede Wohnung hat zudem einen Abstellraum in der Wohnung sowie einen Kellerraum zur Verfügung.

Ein Stellplatz pro Wohnung ist im Preis inklusive.

Kaufpreisaufteilung der Wohnungen:  
EG Wohnungen: 75 qm Wohnfläche, Carport 15.000 €, Grundstücks- und Gartenanteil 87.000 €, Gesamtpreis 402.000 €  
OG Wohnungen: 72 qm Wohnfläche, 2 Stellplätze 7.500 €, Grundstücksanteil 58.000 €, Gesamtpreis 353.000 €

Anmerkungen: Der Baubeginn erfolgt, wenn für alle Wohnungen Interessenten gefunden sind. Die Wohnungen sind provisionsfrei zu erwerben. Zunächst wird ein Grundstücksanteil erworben und dann der Bauvertrag gemacht. Dadurch spart man ggf. die Grunderwerbsteuer auf die Herstellungskosten der Wohnung. Die Angabe ist ohne Gewähr.

Der Energieausweis wird mit Baubeginn erstellt! Das Haus hat mindestens einen Energiestandard von KFW 55.

## Ausstattung:

Vinyl Böden, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Gäste WC, Elektrische Rollläden, Kellerraum, Terrasse/Balkon, Gartenmitnutzung, Stellplatz.

## Lage:

350 m vom Rubbenbruchsee



Außenansicht

## 4,1 % Rendite oder Eigennutzung direkt am Rubbenbruchsee!



49090 Osnabrück

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 75,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 353.000,00 EUR

