

# Exposé

## Reihenhaus in Niedersachsen - Georgsmarienhütte

### Stadtnah idyllisch gelegenes Reihenhaus mit eigenem Garten auf historischer Hofstelle



Objekt-Nr. **OM-313356**

### Reihenhaus

Vermietung: **1.090 € + NK**

49124 Niedersachsen - Georgsmarienhütte  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2016	Mietsicherheit	3.270 €
Grundstücksfläche	1,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,50	Übernahmedatum	01.12.2024
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	2
Nebenkosten	101 €	Carports	2
Heizkosten	119 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	220 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Reihenhaus ähnliche Wohneinheit befindet sich auf einer nahezu 1000 Jahre alten Hofstelle in einer stadtnahen Bauernschaft im Osnabrücker Hügelland.

Zusammen mit zwei weiteren Wohneinheiten wurde im Jahr 2017 eine ehemalige Scheune in Wohnraum umgebaut. Nach sehr umfangreichen Umbaumaßnahmen entstand so ein modernes Gebäude, umgeben von einem historischen, über 120 Jahre alten Bruchsteinhaus, einem eingezäunten Teich, einer Obstwiese und weiteren Flächen. Neben einem Schäferhund beherbergt die bewohnte Hofstelle momentan 2 Schafe, 2 Gänse und einige Hühner. Die Gänse teilen sich im Sommer den eingezäunten Teich mit regelmäßig einfliegenden Wildenten.

Die Wohneinheit besticht mit einem modernen Grundriss inklusive offener Küche und Panoramafenster zum südlich ausgerichteten Garten. Der eigene Garten mit Terrasse und Rasen bietet Platz für die ganze Familie zum spielen oder für Paare zum relaxen.

Im Erdgeschoß befindet sich neben dem Gäste WC mit Dusche ein kleines Zimmer, das wahlweise als Hauswirtschaftsraum, Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann (siehe Grundriss). Weiterer Stauraum befindet sich direkt neben der Küche unter der Treppe.

Im Obergeschoß befinden sich wahlweise zwei oder drei Schlafzimmer. Entscheiden Sie selber ob das große Zimmer in zwei kleinere Zimmer aufgeteilt werden soll - wir kümmern uns ggf. gerne für Sie darum. Fenster, Elektrik und Heizung wurden bei der Errichtung des Gebäudes bereits so geplant, dass dies problemlos möglich ist.

Außerdem befindet sich im Obergeschoß ein Bad mit Badewanne, Dusche und Fenster.

Ergänzt wird das Angebot um zwei PKW Stellplätze (im Carport) und einen Abstellraum im Nebengebäude.

## Ausstattung

Während ein DSL-Internetzugang (via Osnatel) vorhanden ist, befindet sich der Glasfaseranschluss aktuell in Bau und steht somit auch zeitnah zur Verfügung.

SAT-TV, bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung, elektrische Jalousien, Gäste WC mit Dusche, geräumiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne, Panoramafenster zum eigenen Garten und ein Abstellraum mit Steckdose für E-Bikes sind vorhanden.

Die zentrale Pelletheizung (Wärmecontracting) liefert Heizwärme und Warmwasser, unabhängig von Öl/Gas mit geringen CO2 Emissionen.

Es wäre schön wenn die Einbauküche vom Vormieter übernommen werden würde. Dies ist aber nicht zwingend notwendig.

Falls gewünscht, kann auch der auf den Bildern zu sehende Pool von den Vormietern erworben werden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Besichtigung nur nach vorheriger Absprache mit Eigentümer.

Staffelmiete soll im Mietvertrag vereinbart werden (2% Mieterhöhung pro Jahr). So wird es für Sie als Mieter keine Überraschung geben was die Entwicklung der Miethöhe angeht.

Wir bitten um Verständnis, dass Hundehaltung nicht erwünscht ist.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter sind einige Bilder vom Zeitpunkt vor dem Einzug der aktuellen Mieter.

## Lage

Das Haus befindet sich in Georgsmarienhütte, Ortsteil Holsten-Mündrup in der Nähe des Osnabrücker Stadtteils Voxtrup.

Die Hofstelle ist ländlich gelegen, gleichzeitig ist die Osnabrücker Stadtgrenze aber nur ca. 1 km entfernt. Hier lässt sich ländliches Wohnen ideal mit den Vorzügen der Großstadt kombinieren.

Der Osnabrücker Hauptbahnhof ist ca. 9 km entfernt.

Die nächsten Auffahrten zu den Autobahnen A30 und A33 sind jeweils nur ca. 3,5 km entfernt. Die A1 kann über das Lotter Kreuz erreicht werden.

Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls an der Hofstelle. Von dort werden hauptsächlich Schulen in Oesede und Kloster-Oesede erreicht.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Gebäudeaufteilung

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer mit Küche



Hauptbad - Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Hauptbad - Ansicht 2



teilbares Schlafzimmer im OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG - Ansicht 1



Schlafzimmer OG - Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Gäste WC mit Dusche -Ansicht 1



Gäste WC mit Dusche -Ansicht 2



# Exposé - Galerie



HWR, Büro oder kl. Gästezimmer



eigener Garten

# Exposé - Galerie



optionaler Pool - Ansicht 1



optionaler Pool - Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Carportanlage



Aussicht im Winter - Süden

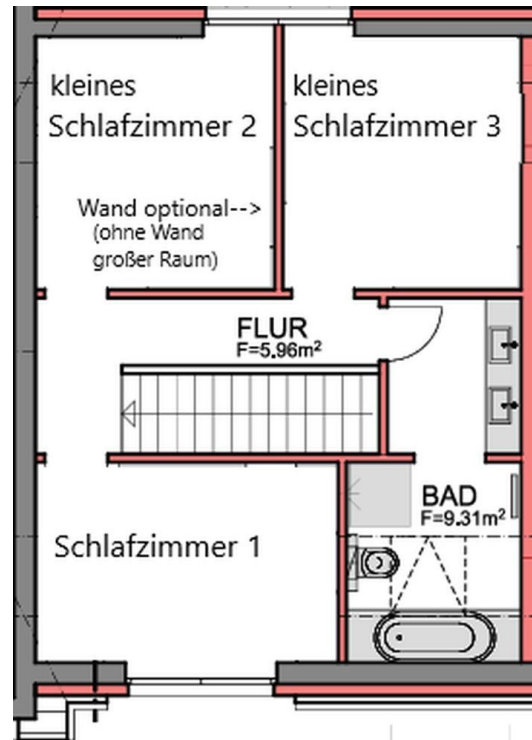
# Exposé - Galerie



Aussicht im Winter - Norden



Grundriss EG



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG