

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Möhnese - Günne

**Toplage Günne: Sanierungsbedürftiges EFH/ZFH auf 840 m<sup>2</sup> Grundstück mit Seeblick-Potenzial**



Objekt-Nr. OM-450599

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **319.000 €**

Hangstraße 12  
59519 Möhnese - Günne  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1957	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	840,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	136,23 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Objekt bietet außergewöhnlich viel Potenzial – sowohl für Handwerker mit Vision als auch für Investoren auf der Suche nach einer attraktiven Lage mit Entwicklungsmöglichkeiten. Angeboten wird ein sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus, das ebenso hervorragend als großzügiges Einfamilienhaus genutzt werden kann.

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Spielstraße mit reinem Anliegerverkehr – ohne Durchgangsverkehr. Bereits der gepflegte Vorgarten empfängt Sie freundlich an Ihrem neuen Zuhause. Die breite Zufahrt neben dem Haus bietet ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge, sodass auch ein Camper, Wohnmobil oder Anhänger bequem untergebracht werden kann.

Von hier gelangen Sie in den großzügigen Garten mit leichter Hanglage, der viel Raum zur individuellen Gestaltung bietet. Abgerundet wird das Grundstück durch eine große Garage/Scheune, die in der Vergangenheit als Werkstatt, Hobbyraum sowie früher auch als Stall genutzt wurde – ideal für Handwerker, Bastler oder zusätzlichen Stauraum.

Das Haus selbst befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Neugestaltung. Ob als großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz oder als Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten zur Vermietung – hier können Sie Ihre Vorstellungen verwirklichen.

Darüber hinaus besteht laut Bebauungsplan die Möglichkeit, das bestehende Gebäude abzureißen und einen attraktiven Neubau zu realisieren. Auch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu zwei Vollgeschossen erscheint grundsätzlich denkbar. Sämtliche Details sind selbstverständlich mit der Gemeinde sowie dem zuständigen Bauamt abzustimmen.

Ein besonderes Highlight ist der Ausblick aus den oberen Etagen: Von hier genießen Sie einen herrlichen Blick ins Tal bis hin zur imposanten Mönhetalsperre.

### Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Randlage des sogenannten Neubaugebiets. Oberhalb des Grundstücks sind in den vergangenen Jahren zahlreiche moderne Wohnhäuser im zeitgemäßen Standard entstanden. Dadurch profitiert die Lage von einem gepflegten, hochwertigen Umfeld mit ansprechender Nachbarschaftsbebauung.

Auch die direkte Umgebung des Hauses wird bereits teilweise von neueren, modernen Gebäuden geprägt. Sowohl das unmittelbare Wohnumfeld als auch das gesamte Dorf Günne präsentieren sich insgesamt sehr gepflegt und zählen zu den gefragtesten Wohn- und Erholungsstandorten in der Region.

Durch die unmittelbare Nähe zum Mönhensee und die hohe Beliebtheit bei Naherholungssuchenden und Touristen bietet die Lage zudem interessantes Potenzial für Ferienvermietung oder touristische Nutzung. In der näheren Umgebung befindet sich bereits eine moderne Ferienwohnungsvermietung mit augenscheinlich sehr guter Auslastung.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld, touristischer Attraktivität und guter Nachfrage macht dieses Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Die Immobilie steht derzeit leer und kann kurzfristig übernommen werden. Unangemeldete Außenbesichtigungen sind ausdrücklich erwünscht. Bei ernsthaftem Interesse freuen wir uns über Ihre Nachricht über das Kontaktformular. Gerne melden wir uns zeitnah bei Ihnen, vereinbaren einen Besichtigungstermin oder stellen Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung.

Der Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Lage

### Lagebeschreibung

Willkommen in Günne – einer der begehrtesten Wohnlagen rund um den Möhnensee. Der charmante Ortsteil der Gemeinde Möhnensee vereint naturnahes Wohnen, hohe Lebensqualität und eine außergewöhnlich attraktive Freizeitlage auf ideale Weise. Wer Ruhe, Natur und ein gepflegtes Umfeld sucht, findet hier einen Standort mit Seltenheitswert.

Günne liegt unmittelbar an der imposanten Möhnetalsperre und gilt als echtes Aushängeschild der Region. Die Nähe zum Wasser, weitläufige Waldgebiete, traumhafte Wander- und Radwege sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten machen den Ort ganzjährig zu einem beliebten Ziel für Erholungssuchende, Wassersportler und Naturfreunde. Die Region zählt zu den attraktivsten Naherholungsgebieten in Nordrhein-Westfalen.

Das Ortsbild präsentiert sich ausgesprochen gepflegt, freundlich und hochwertig. Historisch gewachsene Strukturen treffen hier auf moderne Wohnbebauung und stilvolle Neubauten. Besonders im erweiterten Umfeld sind in den vergangenen Jahren zahlreiche hochwertige Häuser entstanden, was die nachhaltige Attraktivität der Lage zusätzlich unterstreicht.

Günne ist nicht nur bei Eigennutzern beliebt, sondern auch bei Feriengästen äußerst gefragt. Die touristische Nachfrage rund um den Möhnensee ist seit Jahren hoch, wodurch sich die Lage ebenfalls hervorragend für Ferienvermietung oder wertstabile Kapitalanlagen eignet.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeitangebote, Kindergarten, Grundschule sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im Ort oder in kurzer Entfernung.

Die verkehrliche Anbindung ist ebenfalls attraktiv: Städte wie Soest, Arnsberg, Werl oder Dortmund sind gut erreichbar. Dadurch verbindet Günne entspanntes Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit urbaner Zentren – ideal für Pendler, Familien und Ruhesuchende gleichermaßen.

Kurz gesagt: Günne steht für Lebensqualität, Natur, Wertbeständigkeit und eine der schönsten Wohnlagen am Möhnensee. Eine Adresse, die Wohnen, Erholung und Investition auf besondere Weise vereint.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Straße



Möhnetal

# Exposé - Galerie



Straße

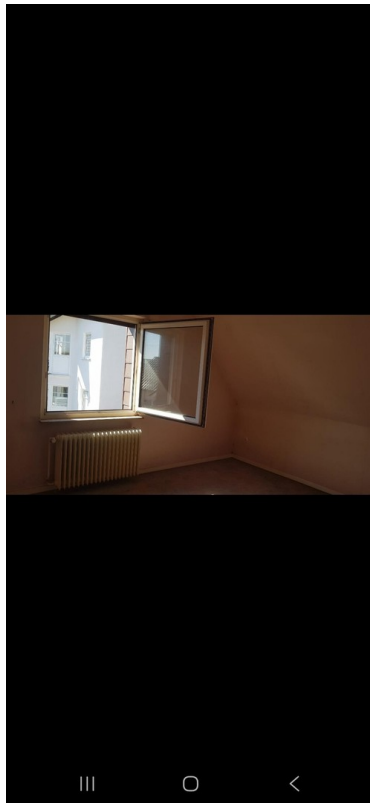


Zimmer OG

# Exposé - Galerie

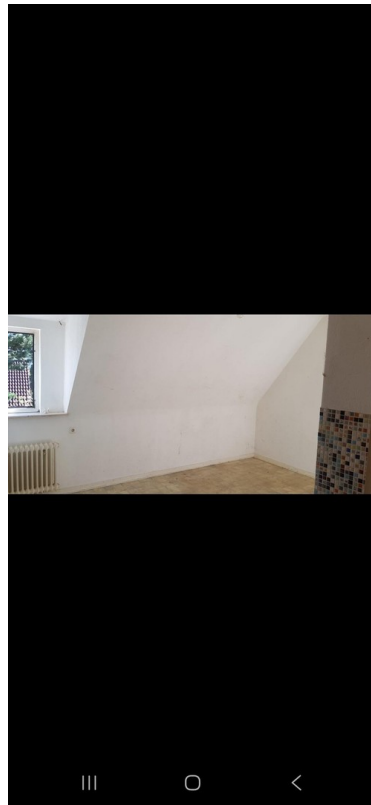


Bad OG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG

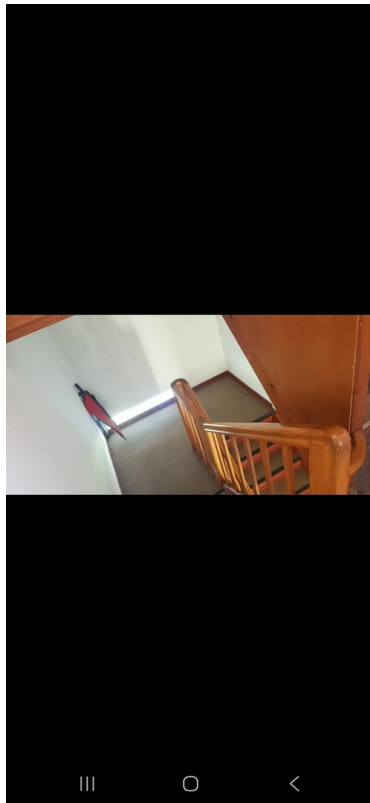


Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Flur OG

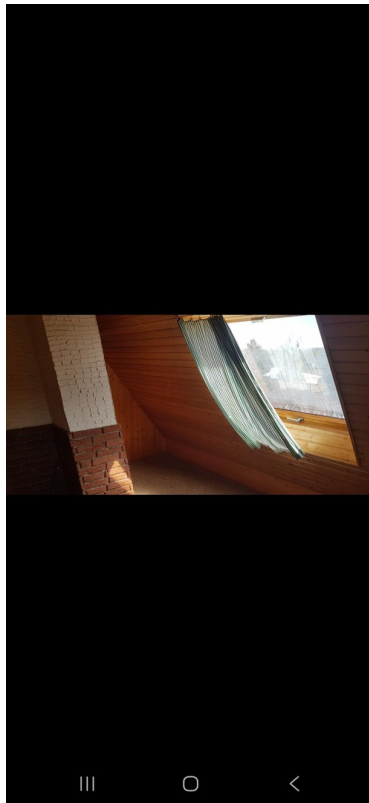


Treppe

# Exposé - Galerie



Dachboden



ausgebauter Spitzboden

# Exposé - Galerie



Straße



Isoliertes Dach

# Exposé - Galerie

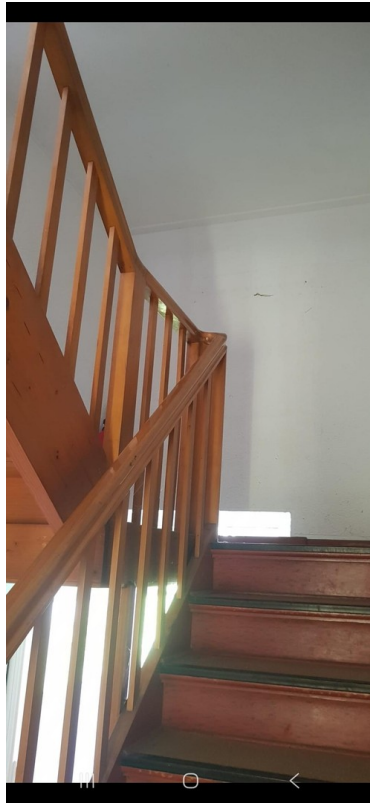


Zimmer OG



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie

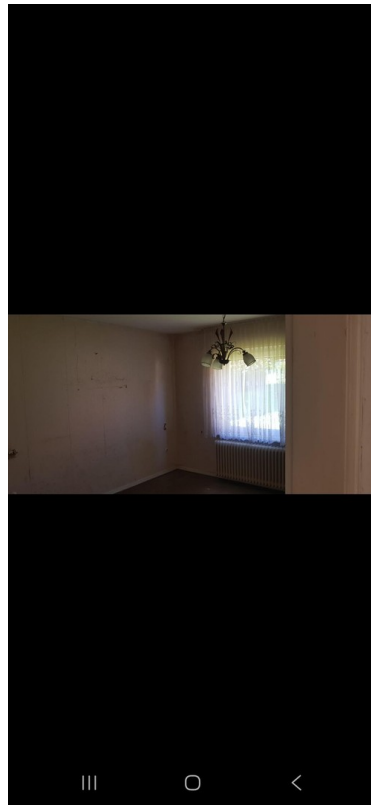


Treppenaufgang



Bad EG

# Exposé - Galerie

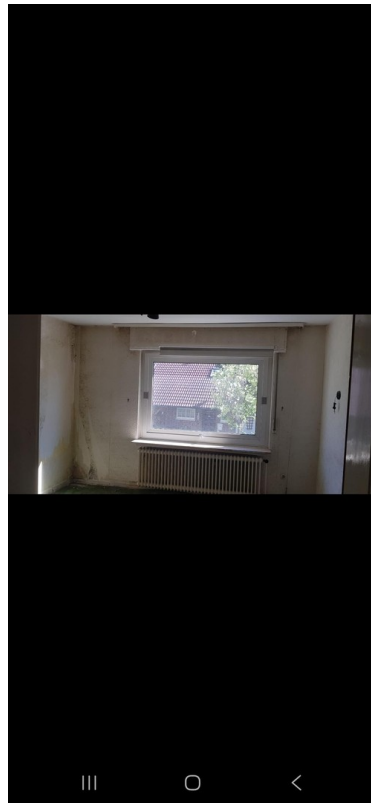


Zimmer EG



Zimmer EG

# Exposé - Galerie



Zimmer EG

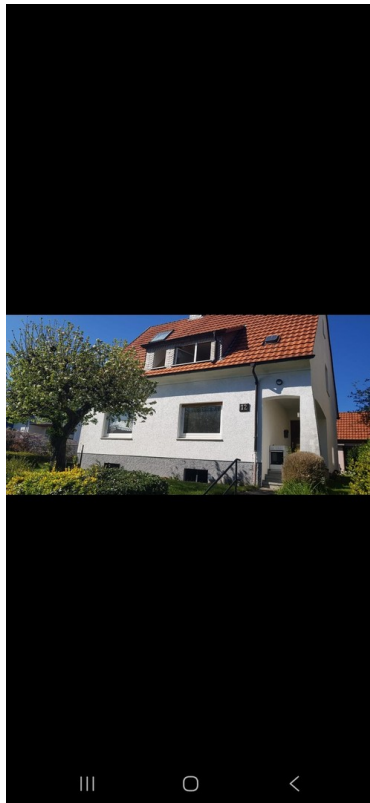


Zimmer EG

# Exposé - Galerie

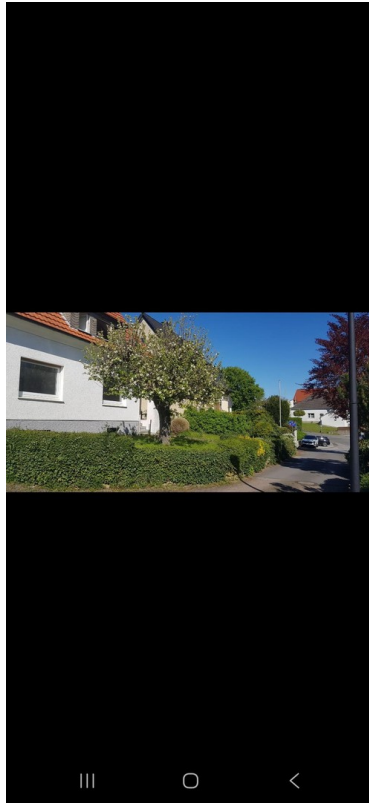


rechts vom Haus

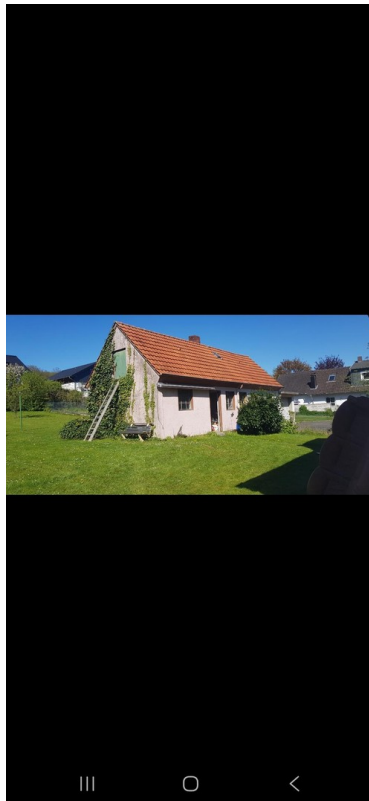


Haus

# Exposé - Galerie

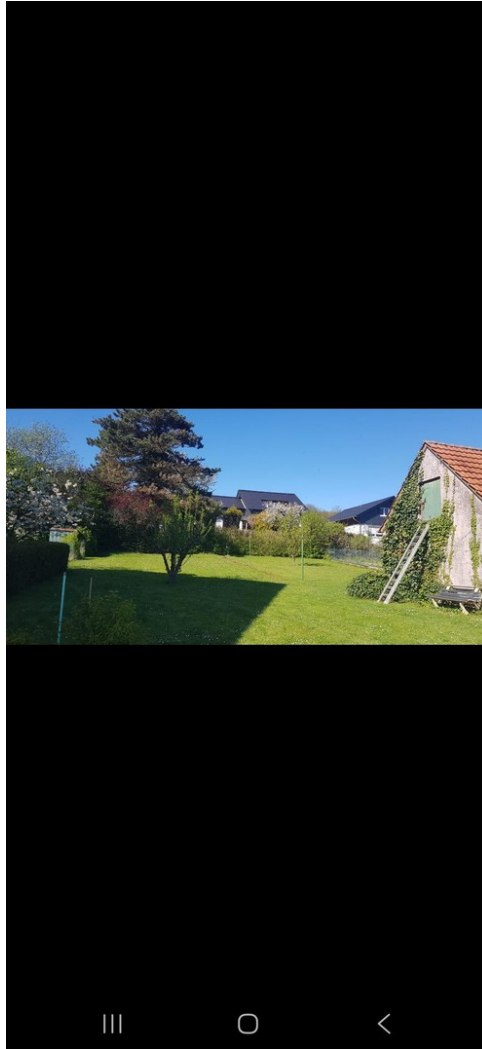


Haus/Vorgarten



Garage/Scheune

# Exposé - Galerie



Garten