

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Georgsmarienhütte Schöne 3 Zi.-Wohnung mit großen Südwest-Balkon - ruhige Lage, Zentrumsnah



Objekt-Nr. OM-462966

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **805 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tim Koch

49214 Georgsmarienhütte  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	2.415 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Holzpellets	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	55 €	Badezimmer	1
Heizkosten	60 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	115 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten steht ab dem 01.08.2026 zur Vermietung. Die Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss sowie helle und freundliche Wohnräume. Sie befindet sich in einem renovierten und sehr gepflegten Zustand und bietet ein angenehmes Wohnambiente für Singles, Paare oder kleine Familien. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit rund 11 m<sup>2</sup> Fläche, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Das gesamte Wohnhaus wird laufend instand gehalten und präsentiert sich ebenso wie die Gemeinschaftsflächen in einem sehr gepflegten Zustand. Die vorhandene Einbauküche sowie weitere Möbel können nach Absprache gegebenenfalls vom aktuellen Mieter übernommen werden.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und renovierten Zustand. Im Zuge umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen wurden unter anderem neue Fenster sowie sämtliche Innentüren erneuert. Ein besonderes Highlight ist der großzügige, im vergangenen Jahr neu errichtete Balkon mit einer Fläche von ca. 11 m<sup>2</sup>. Die Wohnräume, Küche, Flur und das Badezimmer sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet, während im Schlaf- und Kinderzimmer Laminat verlegt wurde. Beheizt wird das Gebäude durch eine moderne Holzpellettheizung, zusätzlich trägt eine Photovoltaikanlage auf dem Dach zu einer nachhaltigen Energieversorgung bei. Die vorhandene Einbauküche sowie weitere Möbel können nach Absprache gegebenenfalls vom aktuellen Mieter übernommen werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bitte stellen Sie sich bei Ihrer Anfrage kurz vor, damit wir einen ersten Eindruck von den zukünftigen Mietern erhalten. Angaben zur Anzahl der einziehenden Personen, Ihrer beruflichen Situation und dem gewünschten Einzugstermin sind hierbei hilfreich.

Für die Anmietung der Wohnung werden folgende Unterlagen benötigt:

- Kopie des Personalausweises (Fotos ausreichend)
- Ausgefüllte Mieterselbstauskunft (eine Vorlage stelle ich bei Bedarf gerne zur Verfügung)
- Aktuelle SCHUFA-Auskunft
- Gehaltsnachweise der letzten drei Monate

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Georgsmarienhütte. Das gepflegte Mehrfamilienhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse und bietet dadurch ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Wohnqualität. Das Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist bequem in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Bushaltestellen befinden sich in kurzer Entfernung und sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Nähe zur Stadt Osnabrück sowie die gute Anbindung an die Autobahnen A30 und A33 machen den Standort auch für Berufspendler attraktiv. Die Lage verbindet somit ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Wohnungsflur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Hausansicht (Straßenansicht)

# Exposé - Galerie

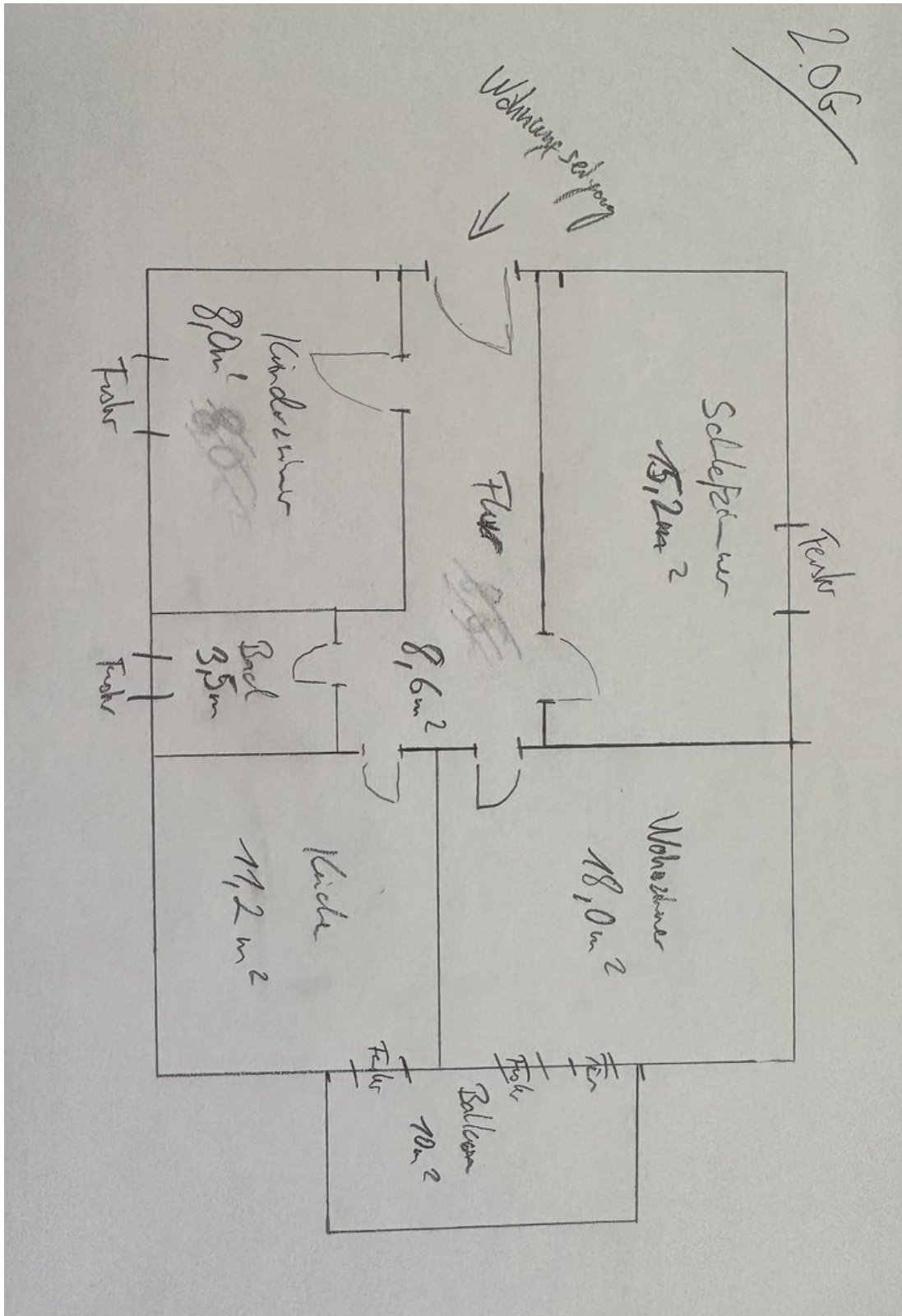


Balkonansicht (außen)



Hauseingang

# Exposé - Grundrisse



Grundriss (Skizze)