

Exposé

Dachgeschosswohnung in Georgsmarienhütte

Traumhaftes Hof-Wohnen an Stadtgrenze OS - optionale Weide & Halle mit el. Rolltor



Objekt-Nr. OM-464731

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **890 € + NK**

49124 Georgsmarienhütte
Niedersachsen
Deutschland

Zimmer	4,00	Heizkosten	95 €
Wohnfläche	84,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Nutzfläche	36,00 m ²	Etage	1. OG
Nebenkosten	115 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Suchen Sie ein Zuhause, das ländliche Idylle, stadtnähe und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten vereint?

Diese charmante, lichtdurchflutete Wohnung im 1. Obergeschoss eines charaktvollen Anwesens bietet genau das und eignet sich ideal für ein Paar oder eine Einzelperson.

Nur ca. 1km von der Osnabrücker Stadtgrenze entfernt liegt der schöne Resthof zwischen Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen in Georgsmarienhütte.

Auf dem weitläufigen Hofgelände befinden sich in zwei Gebäuden mehrere Wohneinheiten, was eine angenehme, lebendige und dennoch private Nachbarschaft schafft.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer offenen, Einbauküche – perfekt für gemeinsame Abende. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die beeindruckend große Dachterrasse mit Holzbelag, die einen traumhaften, unverbaubaren Blick ins Grüne bietet. Ein separater Außenzugang über eine charmante Holzterrasse führt von der Terrasse direkt in den Außenbereich. Warme, über 120 Jahre alte Dielen verleihen der Wohnung einen ganz besonderen, behaglichen Charakter.

Cleverer Raumaufteilung:

- Hauptschlafzimmer: Geräumig und gemütlich.
- Zweites Zimmer: Etwas kleiner und flexibel nutzbar – ideal als Ankleide, Home-Office oder Gästezimmer.
- Tageslichtbad: Ausgestattet mit einer Badewanne inklusive integrierter Duschvorrichtung.
- Hauswirtschaftsraum: Praktischer Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine sowie einem Regal.
- ca. 36 m² Nutzfläche im Spitzboden, zusätzlich zur Wohnfläche (ca. 84m²): Direkt über der Wohnung befindet sich ein weiterer vollständig beheizter Raum mit insgesamt vier Fenstern. Dieser ist offiziell nicht als Wohnraum genehmigt, eignet sich aber perfekt als großzügiges Ankleidezimmer, Abstellraum o.ä. . Das genaue Layout können Sie dem beigefügten Grundriss entnehmen.

Außerdem sind bis zu 2 PKW Stellplätze vor dem Haus im Preis inkludiert.

Optionale Zusatzangebote :

- Optionale Wiesen-Anmietung:

Vom Wohnzimmer und der Terrasse blickt man direkt auf eine große Wiese mit Teich. Es besteht die Möglichkeit, diese Fläche exklusiv anzumieten. Sie eignet sich für die Haltung von Schafen, Ziegen oder sogar einem eigenen Pony/Pferd direkt am Haus.

- Optionale Anmietung der großen Diele (Halle mit el. Rolltor):

Sie benötigen Platz für Ihre Hobbys oder Fahrzeuge? Optional kann die große Diele auf dem Hof mit angemietet werden. Dank des großen Rolltors bietet sie die perfekte Unterstellmöglichkeit für Oldtimer, ein Boot, ein Wohnmobil oder kann als großzügige Lagerfläche genutzt werden.

Eckdaten:

- ca. 84 m² Wohnfläche im DG + ca. 36 m² Nutzfläche im Spitzboden
- bis zu 2 PKW Stellplätze vor dem Haus im Preis inkludiert
- Optionale Wiese: Preis hängt von Nutzung ab
- Optionale Diele/Halle mit elektrischem Rolltor: Preis hängt von Nutzung ab

Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser) werden unkompliziert als feste Pauschale von 115€/Monat abgerechnet. Es erfolgt keine jährliche Nachabrechnung für diesen Anteil.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden vorerst ebenfalls als zusätzliche Pauschale abgerechnet (95€/Monat). Sobald entsprechende Zähler eingebaut sind, wird auf verbrauchsabhängig Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten umgestellt.

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Einbauküche

Sonstiges

Interesse geweckt?

Schreiben Sie uns gerne eine Nachricht mit einer kurzen Vorstellung (Name, Beruf, geplante Personenanzahl, Alter, Tiere und ob Interesse an den optionalen Flächen wie Wiese oder Halle besteht).

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin!

Wichtiger Hinweis: Um die Privatsphäre der Bewohner auf dem Anwesen zu schützen, bitten wir ausdrücklich darum, das Grundstück nicht zu betreten, ohne vorherige Absprache eines Besichtigungstermins mit dem Eigentümer.

Lage

Die Lage bietet das Beste aus zwei Welten: Ruhe und Natur pur auf einem wunderschönen Anwesen, direkt vor den Toren der Stadt. Die Stadtgrenze von Osnabrück ist nur ca. 1 Kilometer entfernt, sodass Sie das Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte schnell erreichen. Ein perfekter Rückzugsort im Grünen mit exzellenter urbaner Anbindung.

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, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohn- & Esszimmer



Offene Küche

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro, Gästezimmer, Ankleide



Flur



Nutzfläche im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Waschmaschinenstellplatz

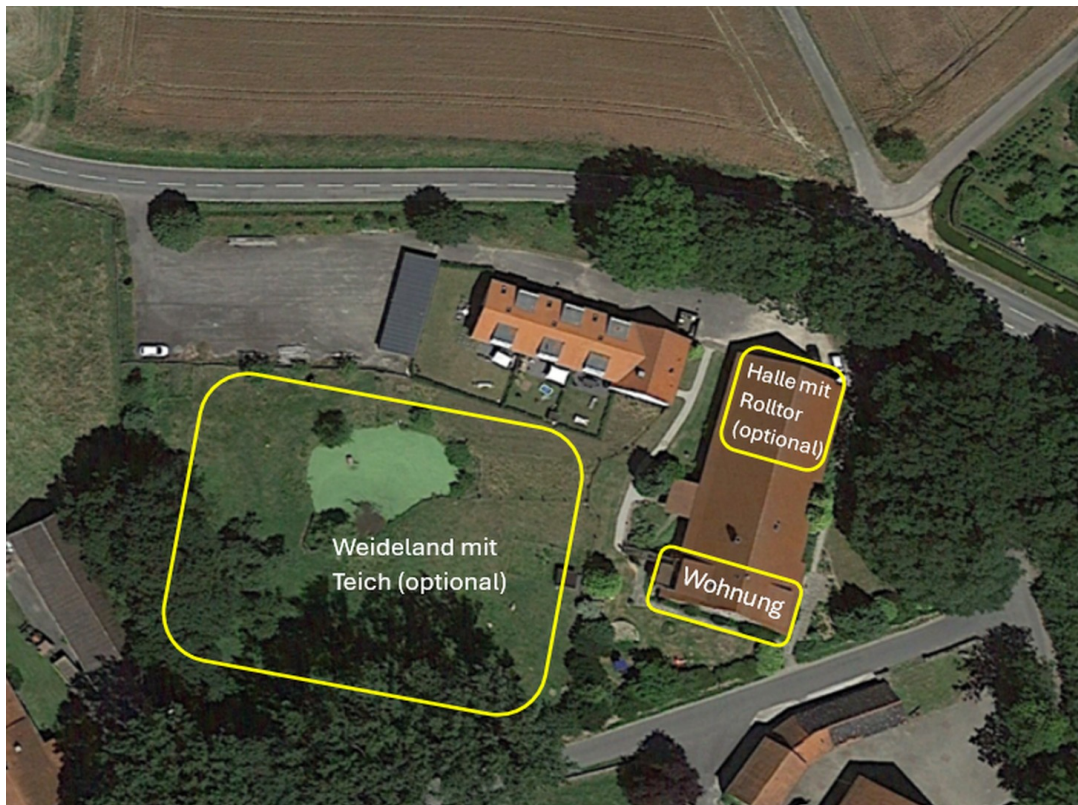


Treppenaufgang

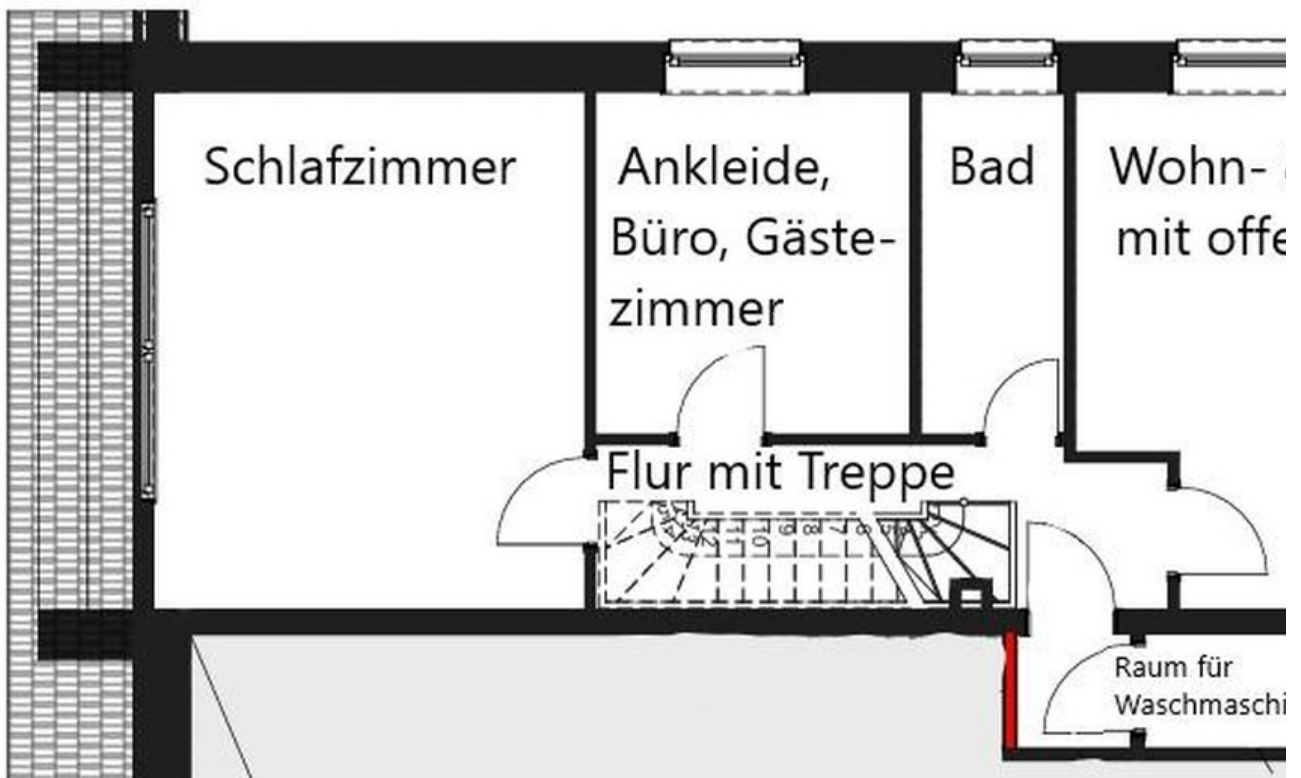


Hauptgebäude mit Rolltor

Exposé - Galerie

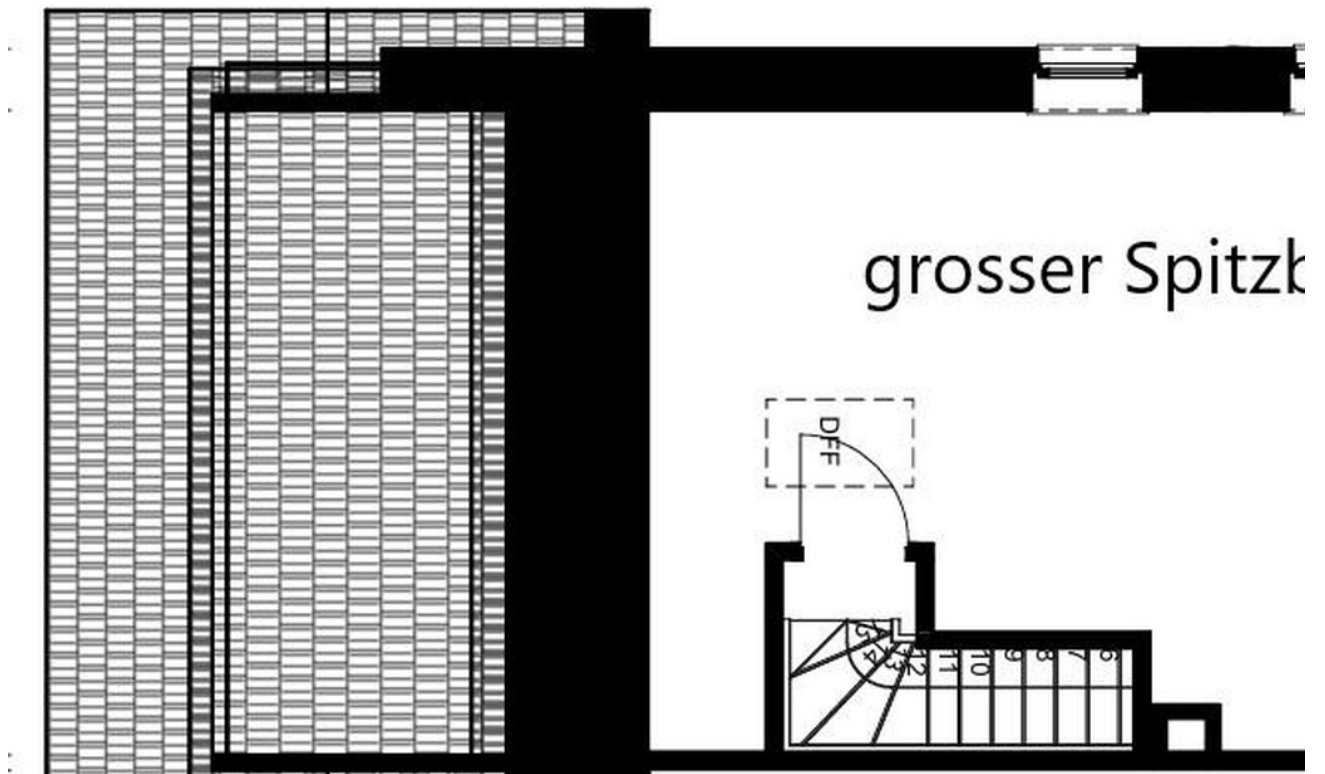


Übersicht Hof



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Grundriss großer Spitzboden

Exposé - Grundrisse

