

Charmantes Zweifamilienhaus mit großzügigem Grundstück in idyllischer Lage von Georgsmarienhütte-Holsten-Mündrup.



OBJEKTANGABEN

Objekt. NR 008

Objektart: Zweifamilienhaus
Wohnfläche: ca. 273,89 m².

Zimmer: 11
Baujahr: ca. 1914/1955/2005

Kaufpreis: 435.000 EUR
Käuferprovision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.

ENERGIEINFORMATIONEN

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	121,9 kWh/(m ² *a)
Energieausweisklasse	D
Primärenergieverbrauch	134,1 kWh/(m ² *a)
Primärenergieträger	Heizöl
Ausweis gültig bis	23.10.2035

Die Daten zum Exposé stammen vom Auftraggeber und sind ohne Gewähr.
Die Weitergabe dieser Angaben ist nur mit schriftlicher Zustimmung zulässig.

OBJEKT-ADRESSE

Im Mündrup 24 49124 Georgsmarienhütte

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Dieses charmante und vielseitig nutzbare Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage von Georgsmarienhütte im beliebten Ortsteil Holsten-Mündrup. Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Grundstücksfläche, den gemütlichen Wohncharakter sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie verfügt über zwei separate Eingänge und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Besonders hervorzuheben sind die idyllische Lage, die großzügigen Außenflächen, die vorhandenen Balkone sowie der helle Wintergarten mit Blick ins Grüne. Große Fensterflächen sorgen in beiden Wohneinheiten für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Das Obergeschoss bzw. Dachgeschoss wurde im Zuge des genehmigten Ausbaus ab 2004 weitgehend neu aufgebaut, umfassend modernisiert und baurechtlich angepasst. Die wesentlichen Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten überwiegend zwischen 2005 und 2009



Eckdaten

Objektart: Zweifamilienhaus mit zwei separaten Eingängen

Baujahr laut historischem Gebäudebuch: ca.1914/1955/2004

- Wohnfläche gesamt: ca. 280,46 m²
- Erdgeschoss Wohnung 1: ca. 126,32 m²
- Obergeschoss / Dachgeschoss Wohnung 2: ca. 154,14 m²
- Nutzfläche Kellergeschoss: ca. 67,10 m²
- Grundstücksfläche: ca. 2.571 m²
- Davon ca. 1.745 m² verpachtet
- Bisherige Pachteinnahmen zuletzt ca. 150 € jährlich
- Zwei separate Eingänge
- Wintergarten vorhanden
- Loggia vorhanden
- Mehrere Balkone vorhanden
- Terrasse vorhanden
- Kaminmöglichkeit vorhanden
- Teilweise elektrische Rollläden
- Parkett-, Laminat- und Fliesenböden
- Öl-Heizungsanlage modernisiert
- Öl-Heizkessel ca. 2009 erneuert
- Dachstuhl erneuert
- Fenster DG+ EG ab ca. 2004 erneuert

Erdgeschoss – Wohnung 1

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 126,32 m² und überzeugt durch eine großzügige sowie funktionale Raumaufteilung.

Die Räume präsentieren sich hell, freundlich und geräumig und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Mehrgenerationenwohnen.

Das Erdgeschoss umfasst unter anderem:

- großzügiges Wohnzimmer
- separates Esszimmer
- Küche

- Schlafzimmer
- zwei Kinderzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- mehrere Flur- und Dielenbereiche

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum Außenbereich und schönem Blick in die naturnahe Umgebung. Die Terrasse erweitert den Wohnbereich angenehm nach außen und schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Große Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und ein wohnliches Ambiente. Die Fenster im Erdgeschoss wurden nach Eigentümerangaben überwiegend ab ca. 2004 erneuert.

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Laminat- und Fliesenböden. Das Erdgeschoss wurde nach Eigentümerangaben ca. 1972 verklankert.

Weitere umfassende Modernisierungsmaßnahmen im Erdgeschoss wurden während der langjährigen Nutzung überwiegend nicht durchgeführt.

Obergeschoss / Dachgeschoss – Wohnung 2

Die Dachgeschosswohnung verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 154,14 m² und wurde im Zuge des genehmigten Ausbaus ab 2004 weitgehend neu aufgebaut, umfassend modernisiert und baurechtlich angepasst.

Im Rahmen der Maßnahmen wurden zusätzliche Wohnflächen geschaffen sowie der Dachstuhl erneuert. Die wesentlichen Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten überwiegend zwischen 2005 und 2009.

Die Wohnung überzeugt durch eine offene und helle Raumaufteilung mit besonderem Wohncharakter. Große Fensterflächen sowie die offene Gestaltung schaffen ein freundliches und lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Das Dachgeschoss umfasst unter anderem:

- großzügigen Wohn- und Essbereich mit ca. 38 m²
- separate Küche
- Schlafzimmer
- zwei weitere Zimmer
- Badezimmer

-
- separates WC
 - Hauswirtschaftsraum
 - großzügige Flur- und Dielenbereiche
 - Wintergarten
 - Loggia
 - mehrere Balkone

Besonders hervorzuheben sind der großzügige Wohn- und Essbereich mit Parkettboden sowie der angrenzende Wintergartenbereich mit schönem Blick ins Grüne. Die Loggia und die zusätzlichen Balkone schaffen attraktive Außenflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und unterstreichen den besonderen Wohncharakter der Wohnung

Teilweise elektrische Rollläden sorgen zusätzlich für Komfort im Alltag. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Parkett-, Laminat- und Fliesenböden.

Das Obergeschoss bzw. Dachgeschoss verbindet den Charme des ursprünglichen Gebäudes mit einem modernen und zeitgemäßen Wohnambiente.

Keller

Die Immobilie verfügt über ein großzügiges Kellergeschoss mit ca. 67,10 m² Nutzfläche.

Der Keller bietet vielseitige Nutz- und Abstellmöglichkeiten und umfasst unter anderem:

- Heizungsraum
- Waschkeller
- mehrere Kellerräume
- Flurbereich
- separaten Bereich für die Öltanks

Die Öl-Heizungsanlage wurde modernisiert, der Heizkessel nach Eigentümerangaben ca. 2009 erneuert.

Der Kellerbereich vermittelt durch die massive Bauweise einen soliden Eindruck und dürfte überwiegend aus dem historischen Gebäudebestand hervorgehen.

Grundstück

Das großzügige Grundstück mit ca. 2.571 m² bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Hiervon sind derzeit ca. 1.745 m² verpachtet. Die bisherigen Pachteinahmen lagen zuletzt bei ca. 150 € monatlich. Nach Eigentümerangaben ist die bisherige Vereinbarung inzwischen ausgelaufen und kann künftig neu verhandelt bzw. individuell angepasst werden.

Die weitläufigen Außenflächen unterstreichen den besonderen Charakter der Immobilie und bieten viel Platz für Garten, Freizeit oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die ruhige und naturnahe Umgebung schafft eine besondere Wohnqualität mit viel Privatsphäre und Erholungspotenzial.

Aktuelle Nutzungssituation

Die Immobilie wurde über viele Jahre bewohnt und steht derzeit leer.

Der aktuelle Leerstand ermöglicht neuen Eigentümern eine kurzfristige Eigennutzung, flexible Neuvermietung oder individuelle Neugestaltung ohne bestehende Mietverhältnisse.

Lage

Die Immobilie befindet sich im ruhigen und naturnahen Ortsteil Holsten-Mündrup der Stadt Georgsmarienhütte, südlich von Osnabrück.

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, großzügigen Grundstücken, Wiesen sowie einer gewachsenen Nachbarschaft. Die ruhige Lage abseits größerer Durchgangsstraßen bietet einen hohen Wohn- und Erholungswert.

Trotz der idyllischen Lage besteht eine gute Anbindung an das Zentrum von Georgsmarienhütte sowie an die Stadt Osnabrück. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in den umliegenden Stadtteilen und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Auch die Nähe zu Naherholungsgebieten, Spazier- und Radwegen unterstreicht die Attraktivität dieser Wohnlage.

Bauhistorie / Modernisierungen

Das ursprüngliche Wohnhaus bzw. der Gebäudekern wurde laut historischem Gebäudebuch bereits im Jahr 1914 errichtet.

Der heutige Gebäudebestand wurde im Laufe der Jahrzehnte fortlaufend modernisiert, erweitert und angepasst. Das Erdgeschoss sowie Teile des Kellerbereichs dürften überwiegend aus dem historischen Gebäudebestand hervorgehen. Das Erdgeschoss wurde nach Eigentümerangaben ca. 1972 verkleidet.

Im Jahr 1960 wurde auf dem damaligen Grundstück eine Baugenehmigung für einen Lager- und Geräteraum erteilt. Diese Unterlagen beziehen sich jedoch nicht auf das heutige Wohnhaus Im Mündrup selbst, sondern auf ein separates Nebengebäude.

Der amtliche Lageplan aus dem Jahr 1962 dokumentiert bereits das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück.

Das Obergeschoss bzw. Dachgeschoss wurde im Zuge des genehmigten Ausbaus ab 2004 weitgehend neu aufgebaut und umfassend modernisiert

Hierzu zählen insbesondere:

- weitgehender Neuaufbau des Obergeschosses / Dachgeschosses

- Ausbau und Modernisierung der Dachgeschosswohnung

- Erneuerung des Dachstuhls

- Fenster überwiegend ab ca. 2004 erneuert

- Modernisierung der Öl-Heizungsanlage

- Erneuerung des Öl-Heizkessels ca. 2009

- Teilweise elektrische Rollläden

- Modernisierung von Wohn- und Sanitärbereichen im Obergeschoss

- Teilweise Erneuerung der Haustüren

Fazit

Ein charmantes Zweifamilienhaus mit großzügigem Grundstück, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und besonderem Wohncharakter in idyllischer Lage von Holsten-Mündrup.

Die Kombination aus historischem Gebäudebestand, modernisiertem Dachgeschoss, naturnahem Wohnen, großzügigen Außenflächen sowie zusätzlichem Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.



SÜDANSICHT



WESTANSICHT



Fensteröl
Bei Nutz
Detailpla
(Durchbr
entweder
Baufirma



EINGANG DG



EINGANG DG



EINGANG /FLUR DG



FLUR DG



WOHNZIMMER DG



WINTERGARTEN /BALKON DG



WINTERGARTEN DG





WOHNZIMMER DG





BALKON DG SÜDANSICHT



SCHLAFZIMMER



KIND 1



KIND 2



BAD DG



KÜCHE



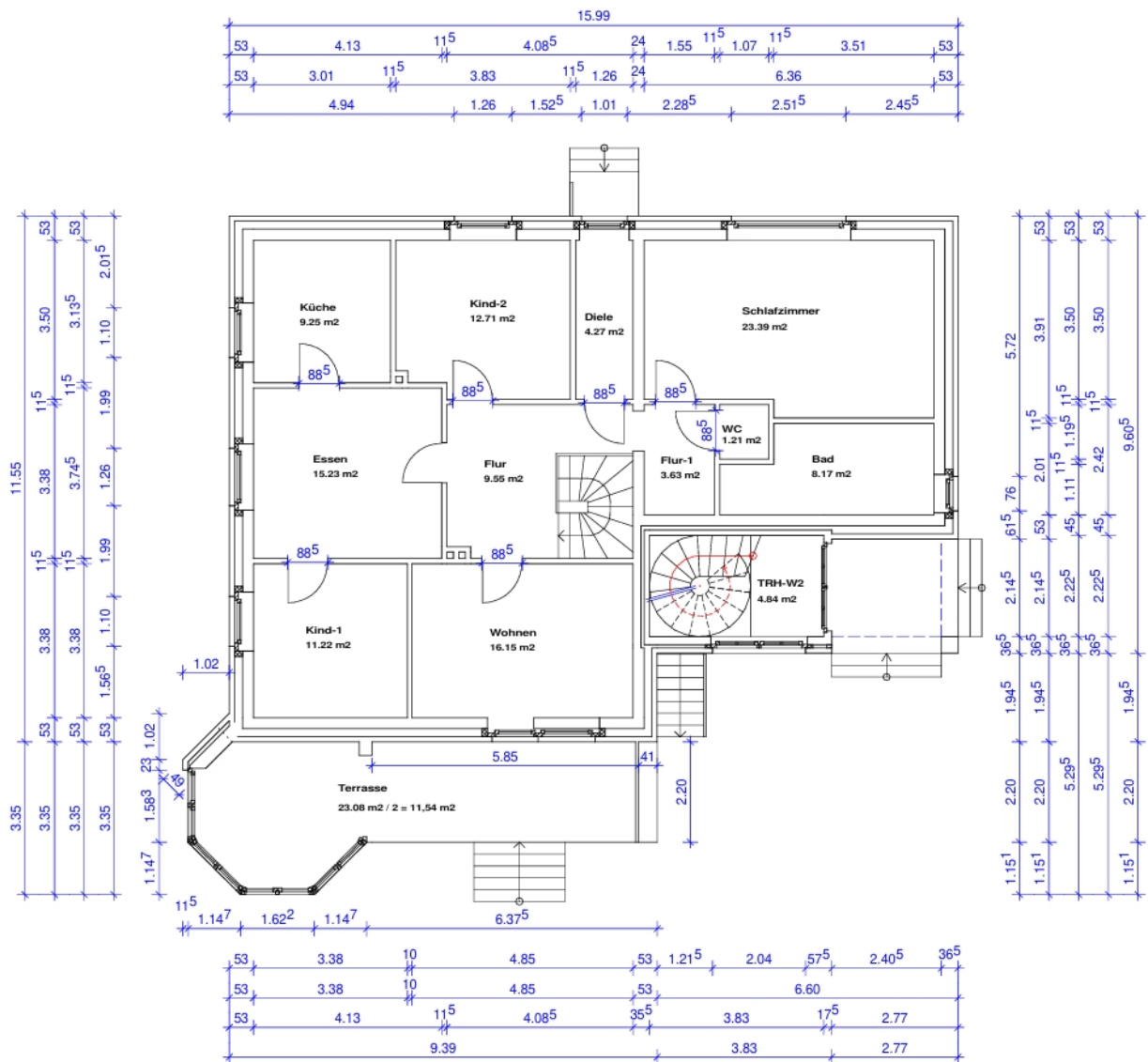
HWR



GÄSTE WC



GRUNDRISS EG



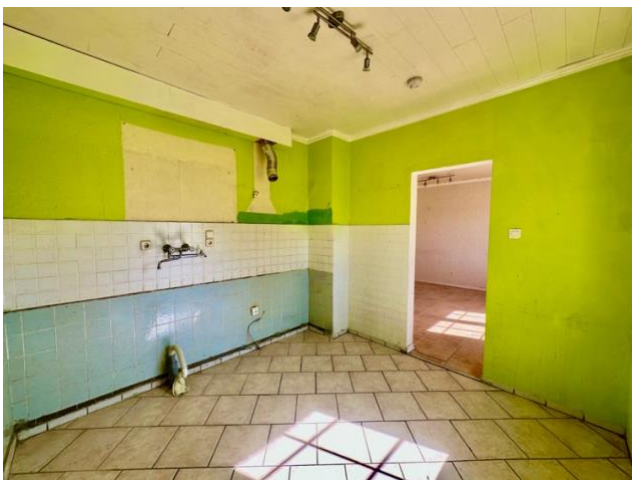
Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht

Die Daten zum Grundriss stammen vom Auftraggeber und sind ohne Gewähr.

FLUR EG



ESSZIMMER KÜCHE



KIND EG



KIND EG



WOHNZIMMER(EG)



SCHLAFZIMMER (EG)





TERRASSE EG

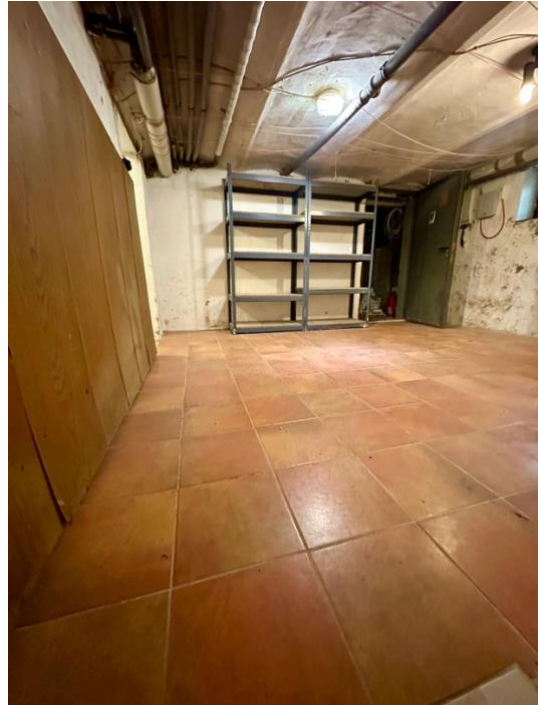


The floor plan shows a basement layout with the following rooms and dimensions:

- Keller-2** (top left): 9.88 m²
- Keller-2** (top right): 8.85 m²
- Keller-1** (middle left): 14.54 m²
- Flur-G** (center): 7.93 m²
- Heizraum-G** (bottom left): 13.57 m²
- Waschkeller-G** (bottom right): 13.33 m²
- Öfens** (bottom left, near Heizraum-G)

Dimensions are provided in meters (m) and millimeters (mm). The overall width is 11.45 m and the overall depth is 9.60 m. The plan includes a staircase and various door and window openings.

KELLER



EINGANG SPITZBODEN







NOTIZEN /ANMERKUNGEN

ANSPRECHSPARTNERIN:



Selbständige Immobilienmaklerin (IHK)

LARISSA RIEDEL

TEL:0176/36242453

E-Mail: info@lr-immobilienmaklerin.de

www.immobilie-lr.de