EXPOSÉ

HERMEIER
IMMOBILIEN



Objekt-Nr.: 275

Teilmodernisierte Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und ausgebautem Dachgeschoss

Adresse:

32584 Löhne
Stadtteil: Ort
Nordrhein-Westfalen

Preis:	223.500 €
Wohnfläche ca.:	136 m²
Grundstück ca.:	451 m²
Zimmeranzahl:	8
Haustyp:	Doppelhaushälfte
Provision:	3,57% inkl. 19% Mwst., Provisionspflichtig: ja
Baujahr:	1962

Ansprechpartner:



Claudia Hermeier
Lübbecker Straße 129
32584 Löhne
Mobil: +49 (0)16099049337
Mail: info@hermeier-immobilien.de
Internet: www.hermeier-immobilien.de

EXPOSÉ

HERMEIER
IMMOBILIEN

Preis:	223.500 €
Wohnfläche ca.:	136 m²
Grundstück ca.:	451 m²
Zimmeranzahl:	8
Haustyp:	Doppelhaushälfte
Etagenanzahl:	4
Provision:	3,57% inkl. 19% Mwst., Provisionspflichtig: ja
Bad:	Dusche, Wanne, Fenster
Anzahl Badezimmer:	3
Terrasse:	1
Anzahl Schlafzimmer:	5
Keller:	voll unterkellert
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Baujahr:	1962
Verfügbar ab:	nach Absprache
Zustand:	renovierungsbedürftig
Heizung:	Zentralheizung
Energieausweistyp:	Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Objektbeschreibung: In ruhiger Wohnlage von Löhne präsentiert sich diese vielseitig nutzbare Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1962 auf einem ca. 451 m² großen Grundstück. Die Immobilie wurde in den Jahren 2021/2022 in wesentlichen Bereichen modernisiert, als Einfamilienhaus genutzt und bietet mit zwei separaten Wohneinheiten sowie einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder für Kapitalanleger.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei nahezu identisch geschnittene Wohneinheiten mit insgesamt ca. 136 m² Wohnfläche. Darüber hinaus steht ein ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 35 m² zusätzlicher Nutzfläche zur Verfügung. Ein Anbau erweitert den Wohnbereich im Erdgeschoss um weitere ca. 16 m² Nutzfläche.

Die Immobilie befindet sich in einem teilweise modernisierten Zustand. Die grundlegenden technischen Modernisierungen wurden bereits durchgeführt, während einzelne Fertigstellungsarbeiten dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit bieten, eigene Vorstellungen umzusetzen.
Eine Garage, der überdachte Freisitz, ein kleines Gartenhaus und ein pflegeleichtes Grundstück runden dieses interessante Angebot ab.

Die Gesamtfläche von ca. 187 m² im Erd-, Ober- und Dachgeschoss ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss – ca. 67 m² Wohnfläche + ca. 16 m² Nutzfläche Anbau/Wintergarten

Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch einen modernen, offenen Grundriss. Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine helle Wohnatmosphäre.

• Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
• Drei Schlafzimmer
• Erdgeschoss mit Fußbodenheizung ausgestattet
• Bad aktuell im Rohbauzustand (Vorinstallation vorhanden)
• Fliesen, Sanitärobjekte, Innentüren und Bodenbeläge nicht vorhanden, Endmontage noch ausstehend

Der Anbau (baurechtlich nicht genehmigt) mit ca. 16 m² zusätzlicher Nutzfläche erweitert den Wohnbereich im Erdgeschoss und bietet einen schönen Blick in den Garten.

Obergeschoss – ca. 69 m² Wohnfläche

Die zweite Wohneinheit verfügt über einen nahezu identischen Grundriss.
• Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
• Zwei Schlafzimmer
• Modernisiertes Duschbad mit ebenerdiger Dusche und Fußbodenheizung ausgestattet (2022)
• Vinylböden (2022)
• Vorhandene Einbauküche (nicht im Kaufpreis enthalten)
• Fehlende Innentüren

Dachgeschoss – ca. 35 m² Nutzfläche

Das Dachgeschoss wurde 2022 umfassend modernisiert und ausgebaut.
• Zusätzlicher Nutzbereich
• Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne
• Neue Dachfenster
• Neue Dachdämmung
• Vinylboden

Rechtlicher Hinweis:
Der Anbau/Wintergarten mit ca. 16 m² Nutzfläche verfügt derzeit über keine baurechtliche Genehmigung.
Auch der Ausbau des Dachgeschosses einschließlich des dort vorhandenen Badezimmers ist nach aktuellem Kenntnisstand baurechtlich nicht genehmigt. Die ausgewiesene Nutzfläche im Dachgeschoss sowie die Fläche des Anbaus sind daher nicht Bestandteil der genehmigten Wohnfläche.

Diese Doppelhaushälfte bietet eine attraktive Gelegenheit für Käufer, die eine bereits in wesentlichen Bereichen modernisierte Immobilie mit viel Platz und Entwicklungspotenzial suchen. Die beiden separaten Wohneinheiten, der ausgebaute Dachbereich sowie die umfangreichen technischen Erneuerungen schaffen eine solide Grundlage für individuelle Wohnkonzepte. Mit überschaubaren Restarbeiten kann hier ein modernes Zuhause mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten entstehen.

Ausstattung: Modernisierungen und Ausstattung

- Baujahr Wohnhaus 1962
- Garage 1967
- Massivbauweise
- Vollkeller mit Kelleraußentreppe
- Gasheizung Fabrikat Buderus Baujahr 2009
- Zusätzliche Nutzfläche ca. 65 m² durch den Anbau und Dachgeschossausbau (Modernisierung 2022)
- Erneuerung der Stromleitungen und Stromsicherungskasten (2022)
- Erneuerung weiterer Versorgungsleitungen (2022)
- Fenster erneuert + überwiegend elektr. Rollläden installiert (2022)
- Neue Dachdämmung und Dachfenster 2022
- Fußbodenheizung im EG und im Bad des OG
- Vinylböden im OG und DG (2022)

- Modernisierung des Badezimmers im OG mit ebenerdiger Dusche (2022)
- Neues Badezimmer im DG mit Badewanne (2022)
- überdachter Freisitz

Lage:

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer beliebten Wohngegend von Löhne-Ort. Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht Ihnen, schnell in die umliegenden Städte zu gelangen und von den Vorteilen einer zentralen Lage zu profitieren. In wenigen Minuten erreichen Sie Schulen, Kindergärten sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten, die Ihren Alltag erleichtern.
Stadt Löhne befindet sich im Bundesland Nordrhein-Westfalen und liegt etwa 25 Km nordöstlich von Bielefeld. Mit rund 40.000 Einwohnern zählt sie zu den größeren Kommunen im ostwestfälischen Kreis und bietet eine gute Infrastruktur. Sportliche und kulturelle Angebote für jede Lebensphase und Altersklasse machen die Stadt an der Werre zu einem beliebten Lebensmittelpunkt.

Sonstiges:

Weitere Angaben:
Grundsteuer jährlich ca. 323 €.
Bodenrichtwert 135 €/m²

Energieausweis in Bearbeitung und liegt bei der Besichtigung vor.

Finanzierungsempfehlung unabhängiger Finanzierungsinstitute durch Kooperationspartner. Das optimale Finanzierungskonzept, abgestimmt auf Ihre Vermögens- und Lebenssituation. Wir helfen Ihnen, den richtigen Ansprechpartner zu finden.

Gerne begleite ich Sie bei Fragen rund um die Immobilie und zeige Ihnen gerne Ihr neues Zuhause. Ich wünsche Ihnen viel Freude und Erfolg, Ihren Traum zu realisieren und freue mich auf Sie!

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben der Verkäufer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.

Hinweis: Angaben, Bilder, Videos, Grundrisse und Visualisierungen in diesem Exposé können KI-gestützt erstellt und bearbeitet worden sein und dienen lediglich der unverbindlichen Darstellung. Eine Haftung oder Garantie für deren Richtigkeit wird nicht übernommen.

Provision: Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57% inklusive 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig. Mit dem Verkäufer wurde einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Anmerkung: Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben der Verkäufer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.



Straßenansicht



Gartenansicht



Garten



Küchenbereich OG



Offener Wohn-Essbereich OG



Wohnzimmer OG



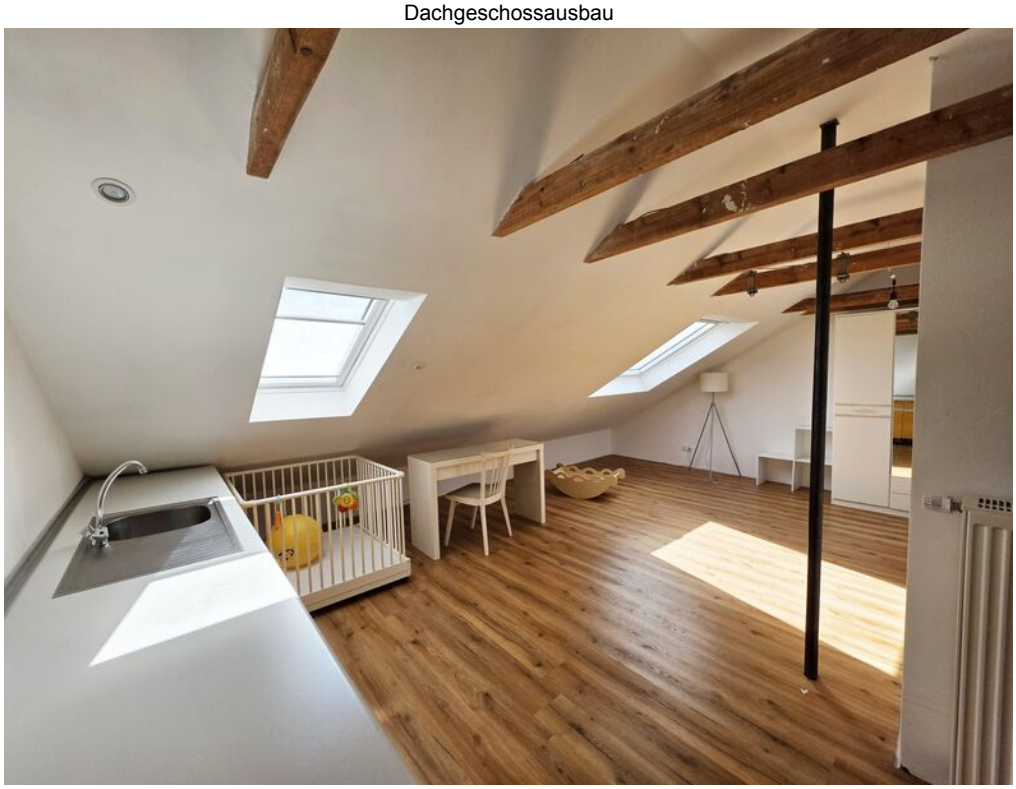
Duschbad OG



Bad DG



Dachgeschossausbau



DG



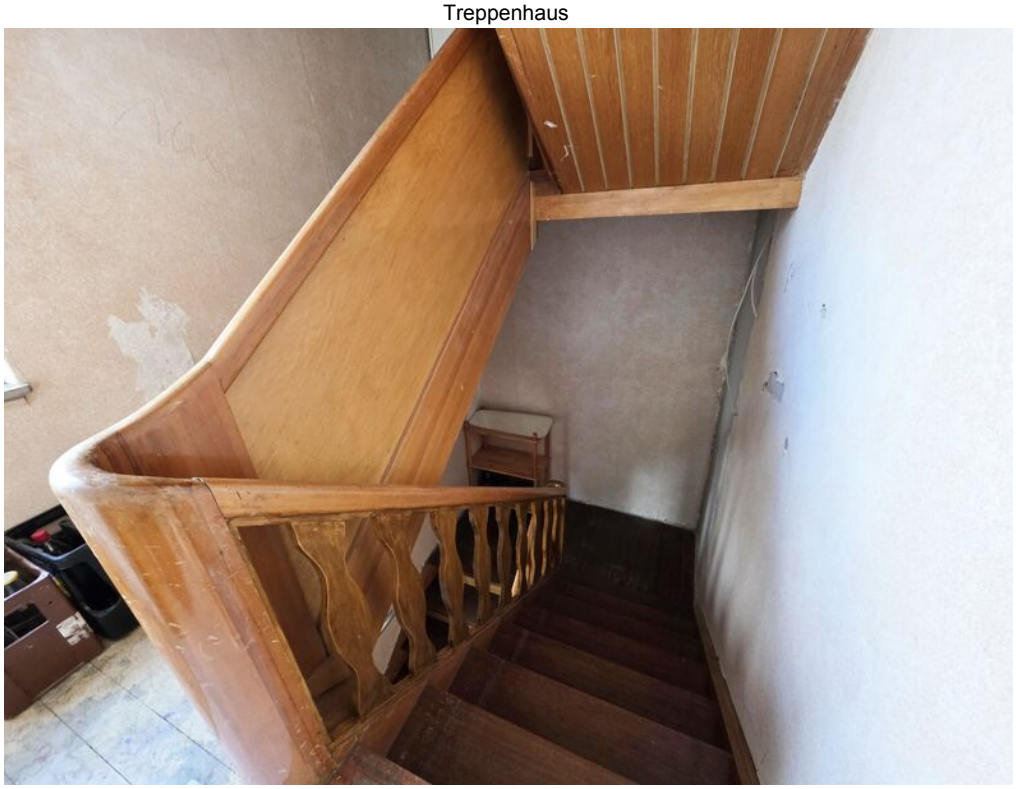
DG



DG



Treppenhaus



Treppenhaus



Flur EG



Bad EG



Wohn- und Küchenbereich EG



Anbau EG



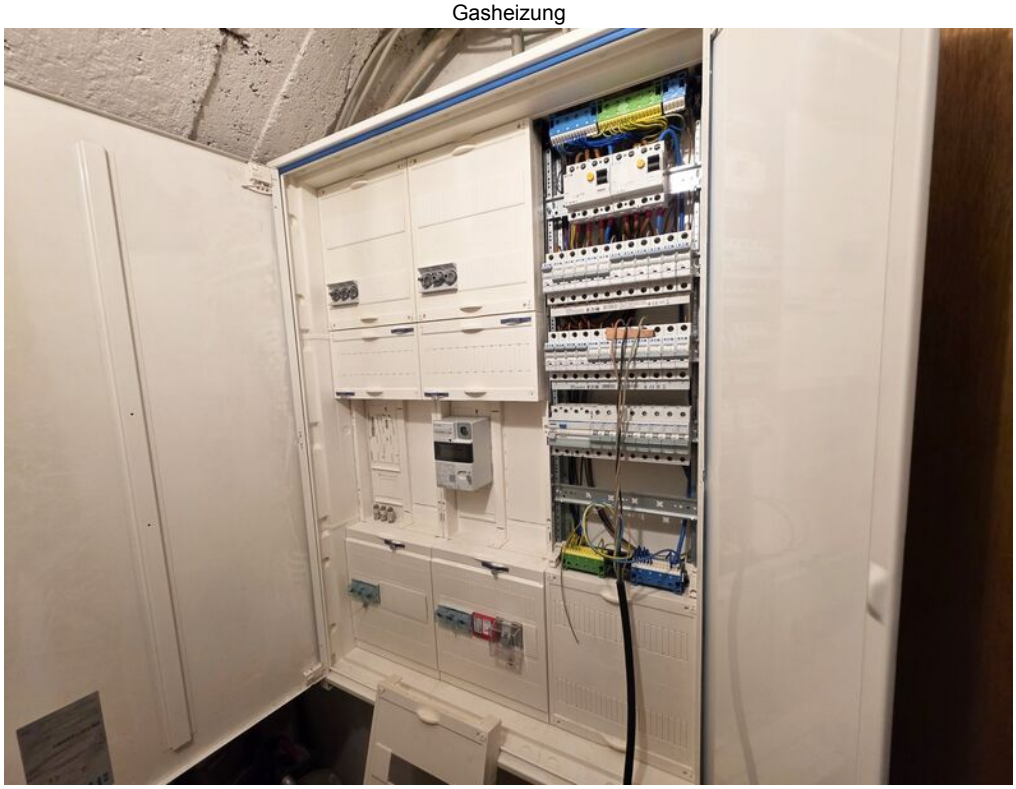
Essbereich EG



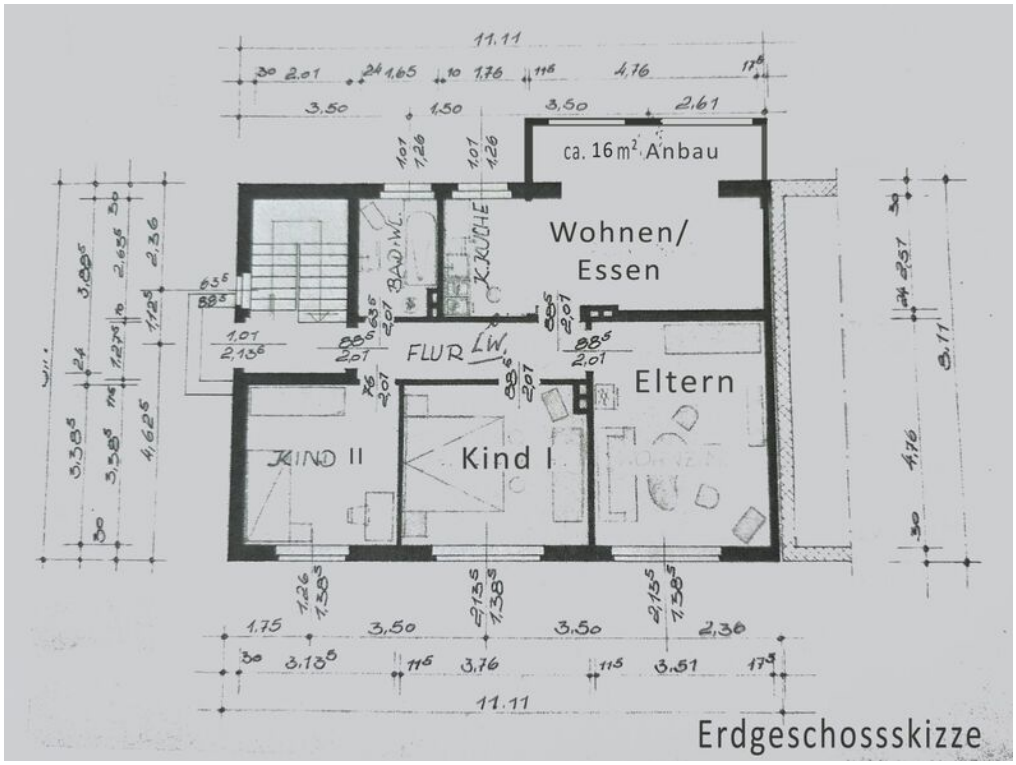
Elternzimmer EG



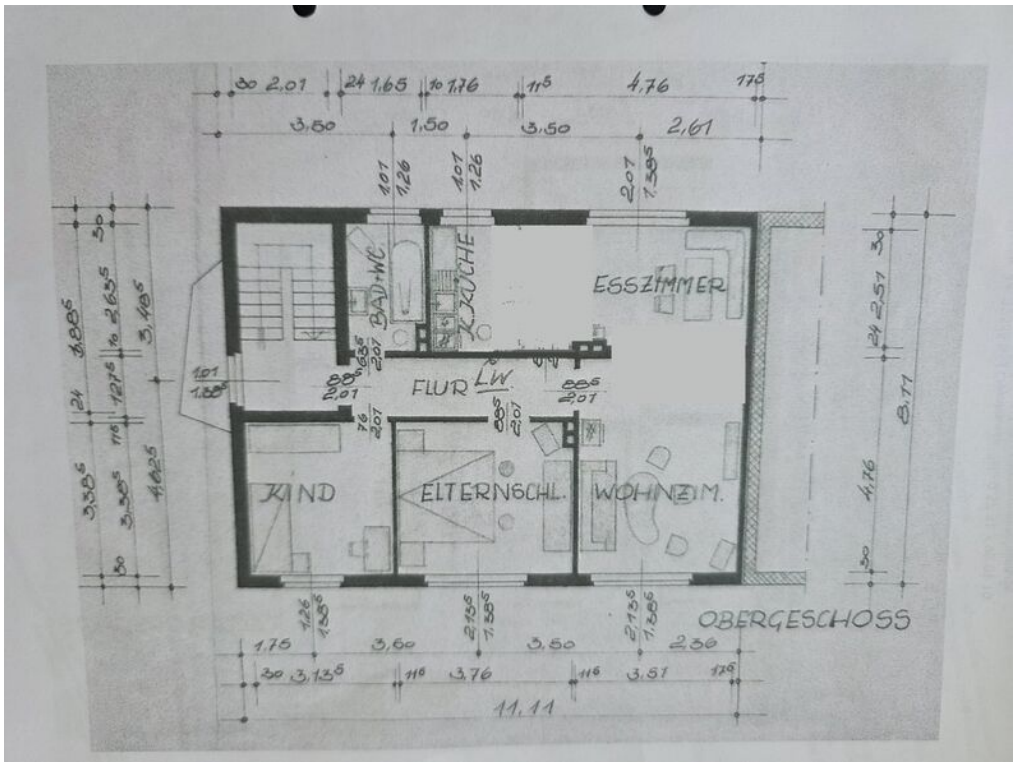
Gasheizung



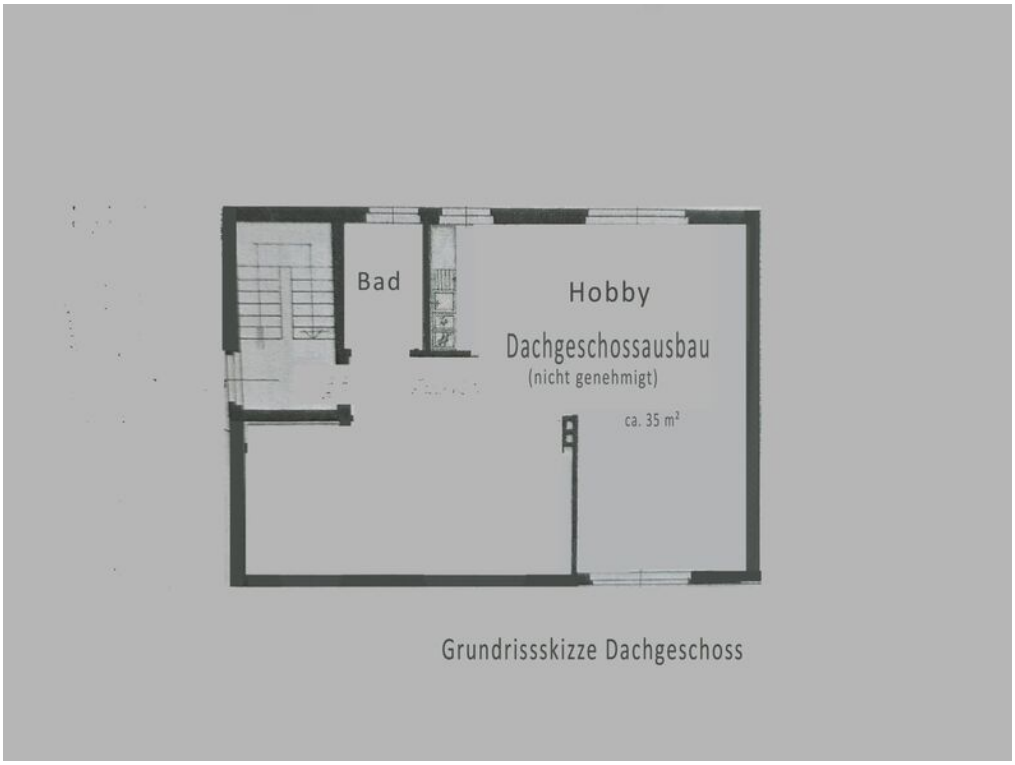
Stromsicherungskasten



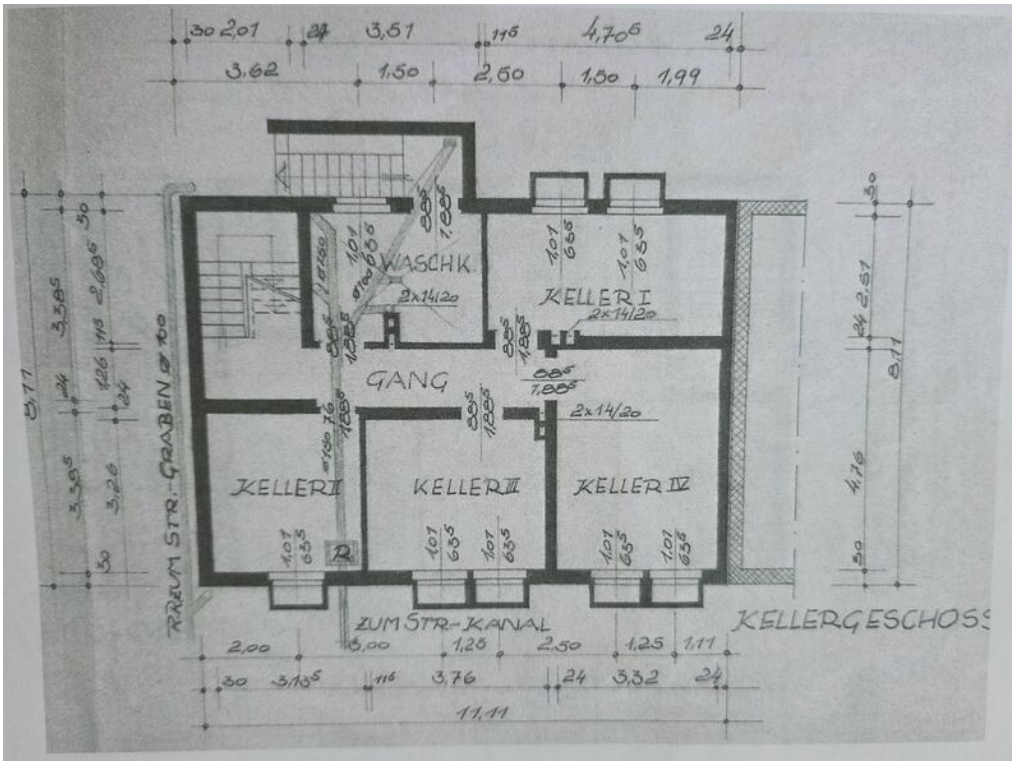
Grundriss EG



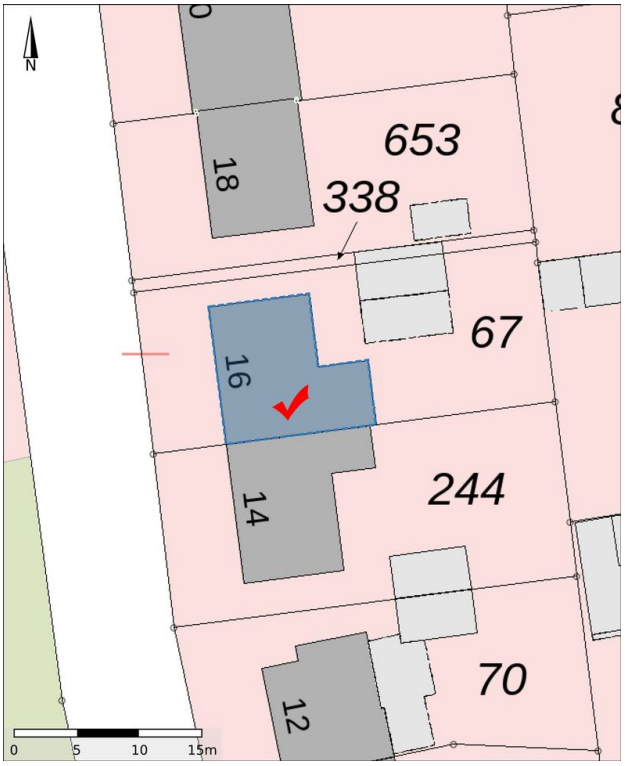
Grundriss OG



Grundriss DG



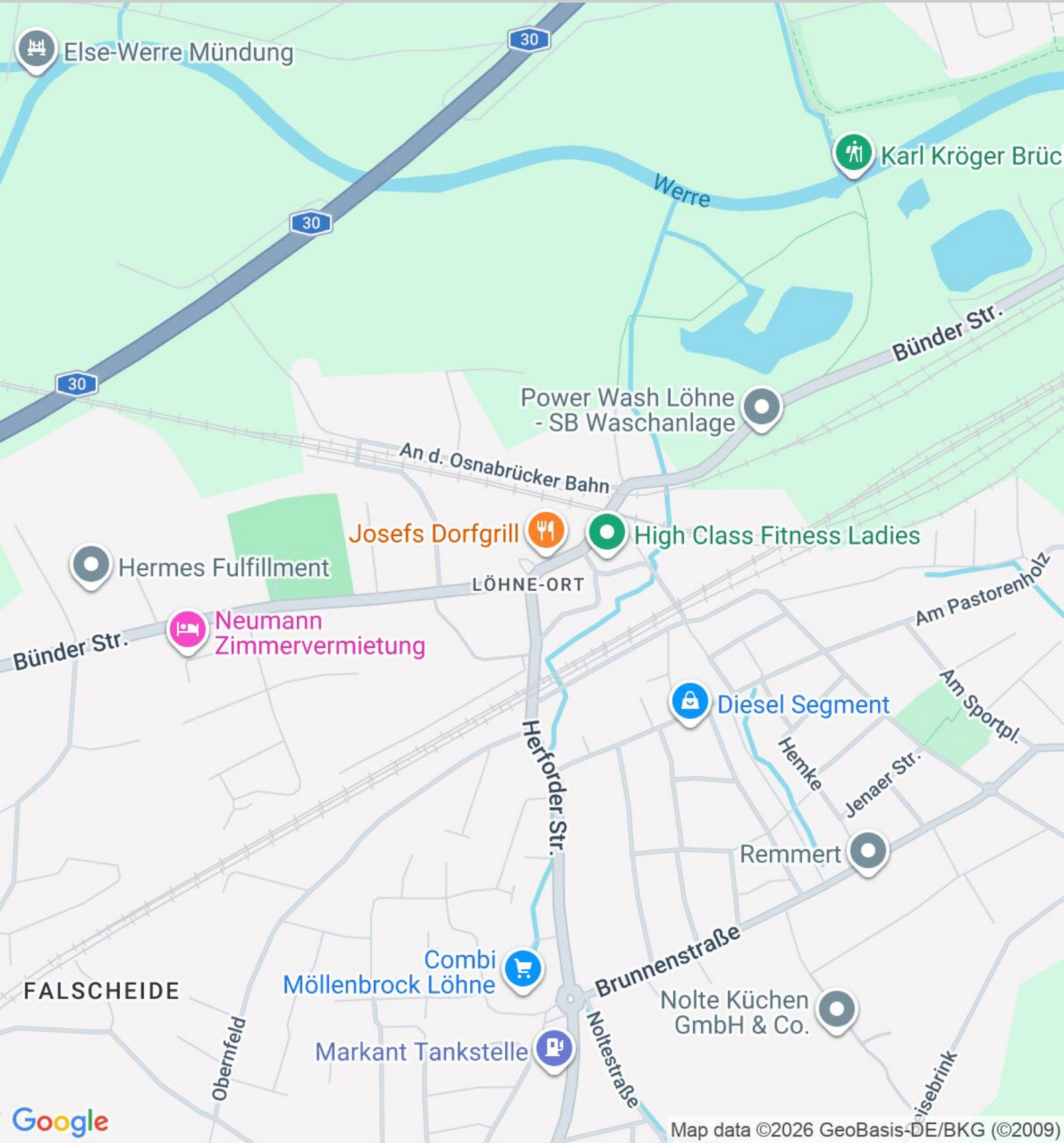
Grundriss KG



Flurkarte

EXPOSÉ

HERMEIER
IMMOBILIEN



Claudia Hermeier Immobilien
Lübbecker Straße 129
32584 Löhne