EXPOSÉ

HERMEIER
IMMOBILIEN



Objekt-Nr.: 276

Teilmodernisiertes Zweifamilienhaus in attraktiver Familienlage

Adresse:

32584 Löhne
Stadtteil: Ort
Nordrhein-Westfalen

Preis:	215.000 €
Wohnfläche ca.:	130 m²
Grundstück ca.:	359 m²
Zimmeranzahl:	6
Haustyp:	Zweifamilienhaus
Provision:	3,57% inkl. 19% Mwst., Provisionspflichtig: ja
Baujahr:	1963

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:	215.000 €
Wohnfläche ca.:	130 m²
Grundstück ca.:	359 m²
Zimmeranzahl:	6
Haustyp:	Zweifamilienhaus
Etagenanzahl:	4
Provision:	3,57% inkl. 19% Mwst., Provisionspflichtig: ja
Nutzfläche ca.:	107 m²
Küche:	Einbauküche
Bad:	Wanne, Fenster
Anzahl Badezimmer:	2
Terrasse:	1
Keller:	voll unterkellert
vermietet:	ja
Baujahr:	1963
Verfügbar ab:	nach Absprache
Heizung:	Zentralheizung
Energieausweistyp:	Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Objektbeschreibung: Zum Verkauf steht ein solides Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1963 mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 130 m², verteilt auf zwei Wohneinheiten. Das Objekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit zusätzlichem Vermietungspotenzial.In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen die Erneuerung der Fenster und Innentüren, die Modernisierung der Bodenbeläge sowie die Sanierung des Badezimmers im Erdgeschoss.Die Erdgeschosswohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche verfügt über 2 Zimmer, Küche, Bad, ist derzeit möbliert vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 560 €. Der befristete Mietvertrag ist bereits ausgelaufen, sodass die Wohnung auch kurzfristig zur Verfügung stehen könnte. Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für Gemütlichkeit. Die vorhandene Terrassenüberdachung wurde mit Solarmodulen ausgestattet und verbindet praktischen Nutzen mit zusätzlicher Stromerzeugung.Die Wohnung im Obergeschoss kann flexibel genutzt werden. Hier stehen ebenfalls ca. 65 m² Wohnfläche zur Verfügung. Der Grundriss orientiert sich weitgehend an der Erdgeschosswohnung.Das Haus verfügt darüber hinaus über ein ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlicher Toilette. Für den Dachgeschossausbau liegt keine baurechtliche Genehmigung vor. Die Flächen des Dachgeschosses sind daher nicht als Wohnfläche ausgewiesen.Der Vollkeller bietet zusätzlichen Nutzraum und überzeugt insbesondere durch einen beheizbaren Partykeller und einer vorhandenen Dusche. Ein wasserführender Kamin, im Keller installiert, unterstützt die Wärmeversorgung der Immobilie und trägt zu einer flexiblen Heizstruktur des Hauses bei.Das 359 m² große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet einige überdachte Lagermöglichkeiten für Kaminholz.

Ausstattung: Modernisierungen und Ausstattung• Baujahr 1963• Voll unterkellert• Beheizbarer Partykelle, Kellerdusche• Ausgebautes Dachgeschoss mit separater Toilette (nicht genehmigt)• Kunststofffenster aus 2017• Gasheizung (Vaillant) Baujahr 1999, Warmwasserspeicher 2015• Kaminofen in der

Erdgeschosswohnung Baujahr ca. 2018• Wasserführender Kamin im Keller, Baujahr ca. 2018 (Überprüfung notwendig)• Modernisiertes Badezimmer im Erdgeschoss• Erneuerte Innentüren und Bodenbeläge in beiden Wohnungen• Einbauküche 1. OG im Kaufpreis enthalten• Glasschiebetür in der Küche im Erdgeschoss• Solarmodule als Terrassenüberdachung, ca. 3 Jahre alt (wurde noch nicht in Betrieb genommen) • Überdachter Freisitz• Kaminholzlager

Lage:

Das Zweifamilienhaus 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 guteInfrastruktur. 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. 300 €.Bodenrichtwert 135 €/m²Energieausweis 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 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.



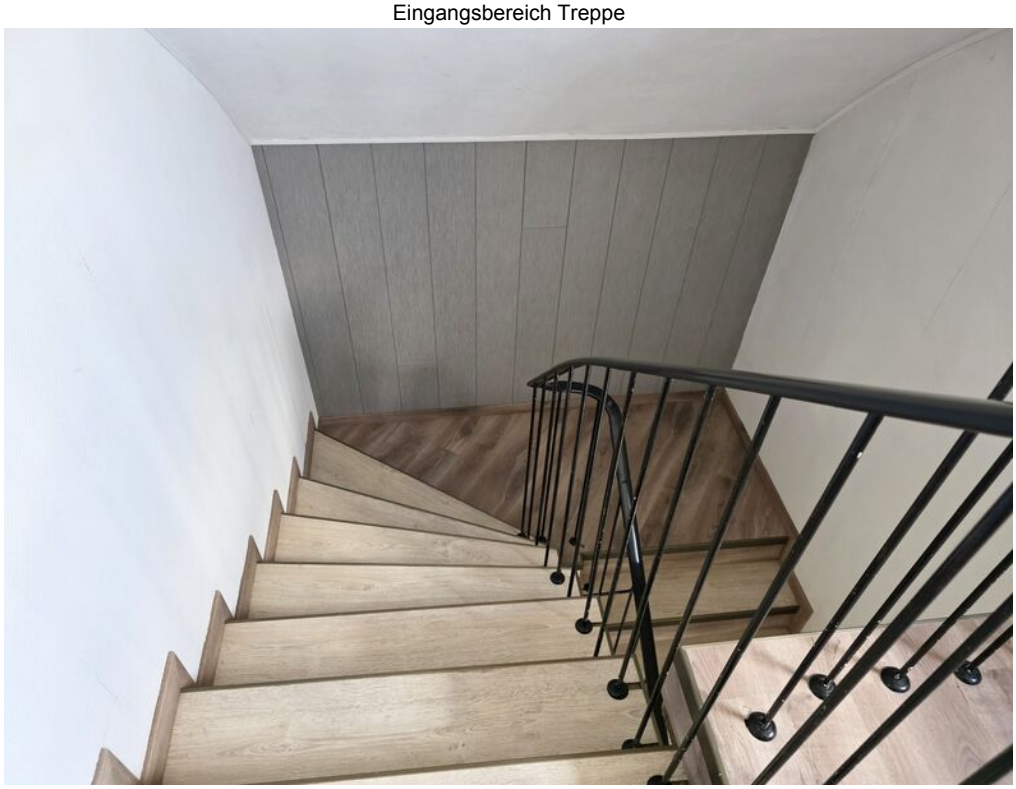
überdachter Freisitz



Garage



Eingangsbereich Treppe



Treppe



Küche EG



Bad EG



Wohnen EG



Kamin EG



Wohnzimmer OG



Küche OG



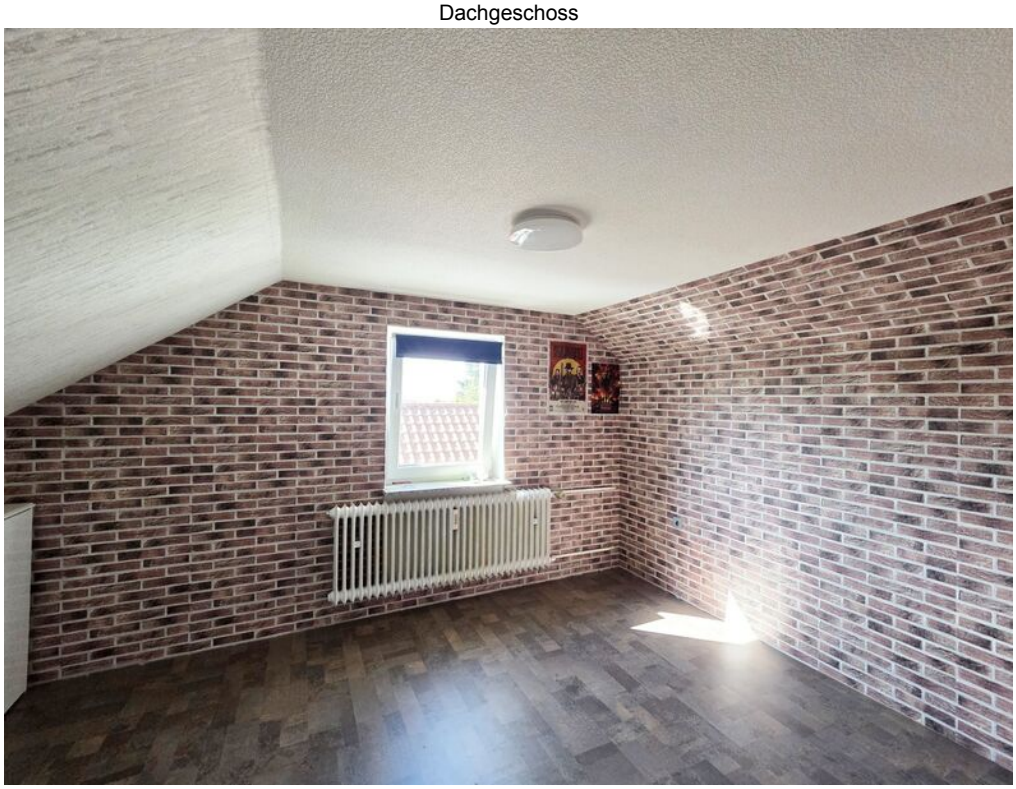
Bad Wohnung OG



Toilette DG



Dachgeschoss



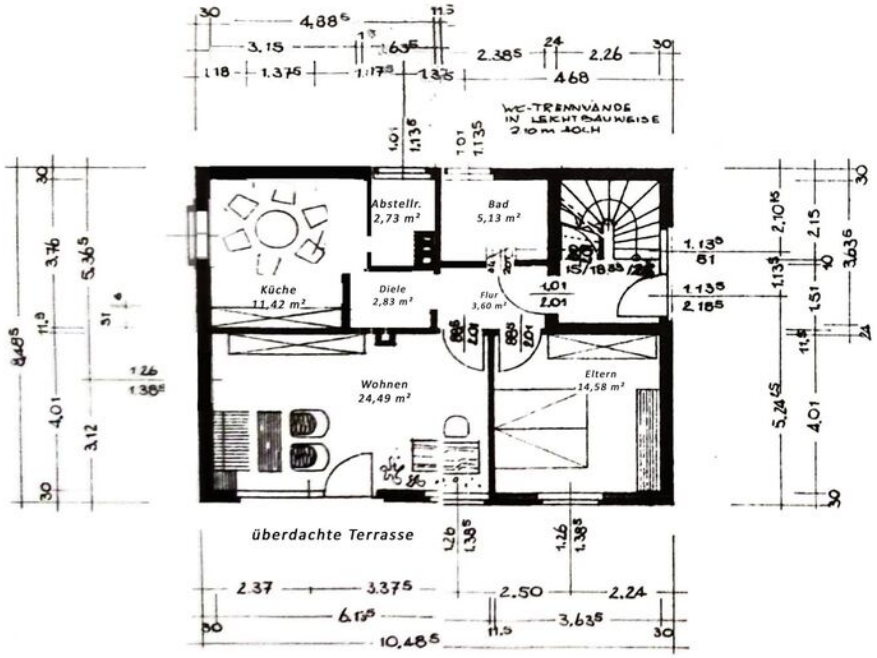
Dachgeschoss



Partykeller

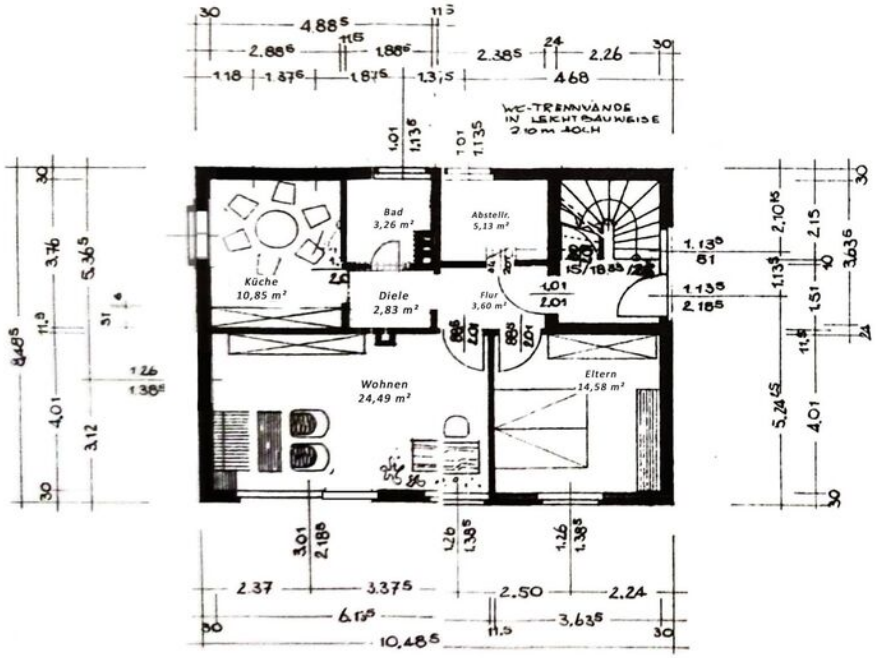


Partykeller



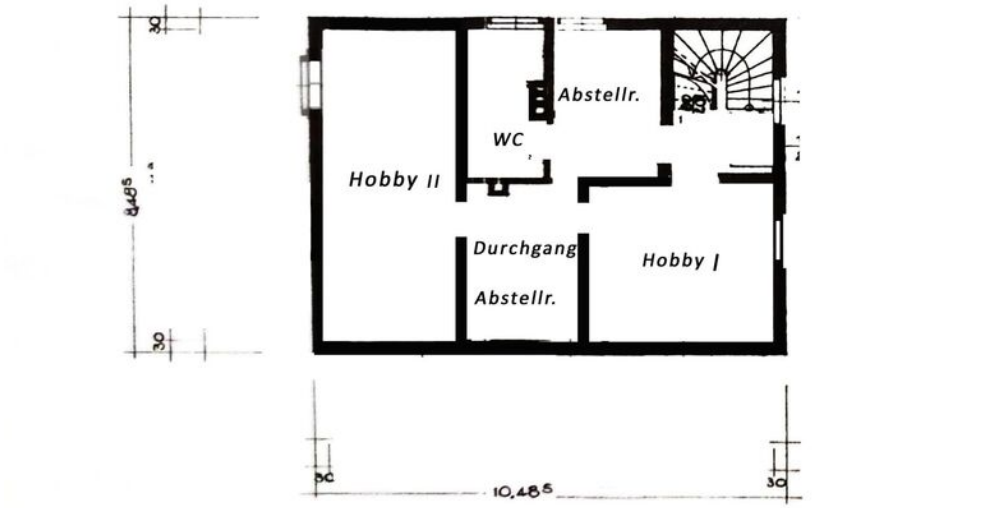
Erdgeschoss-Skizze

Grundriss-Skizze EG



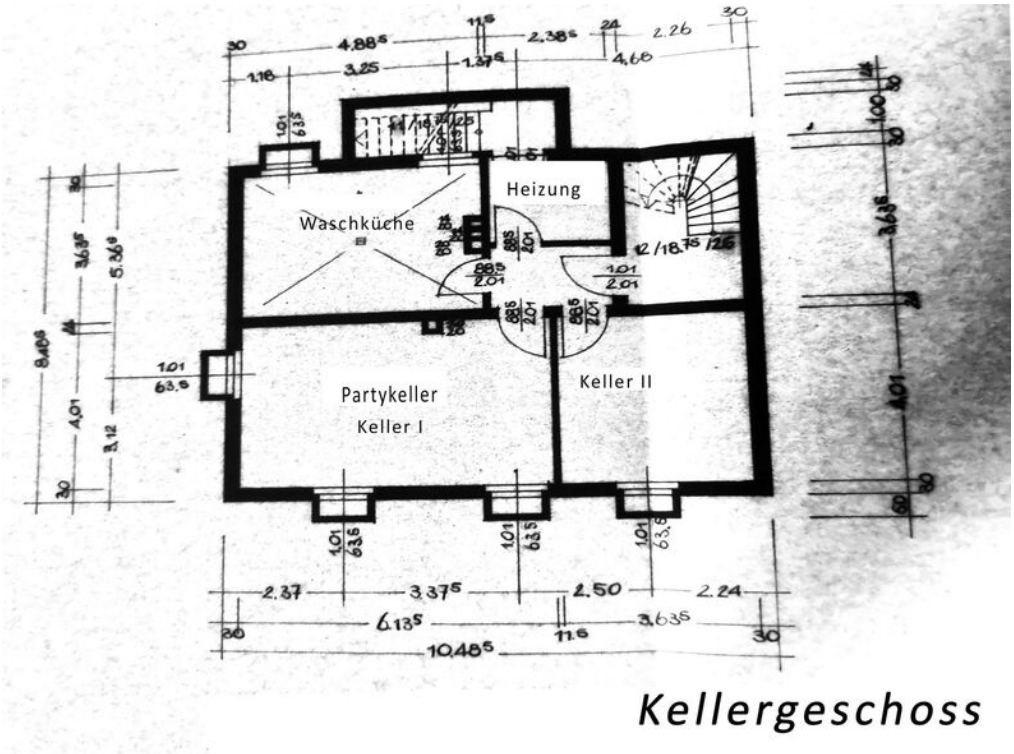
Obergeschoss-Skizze

Grundriss - Skizze OG



Dachgeschoss-Skizze

Grundriss - Skizze DG

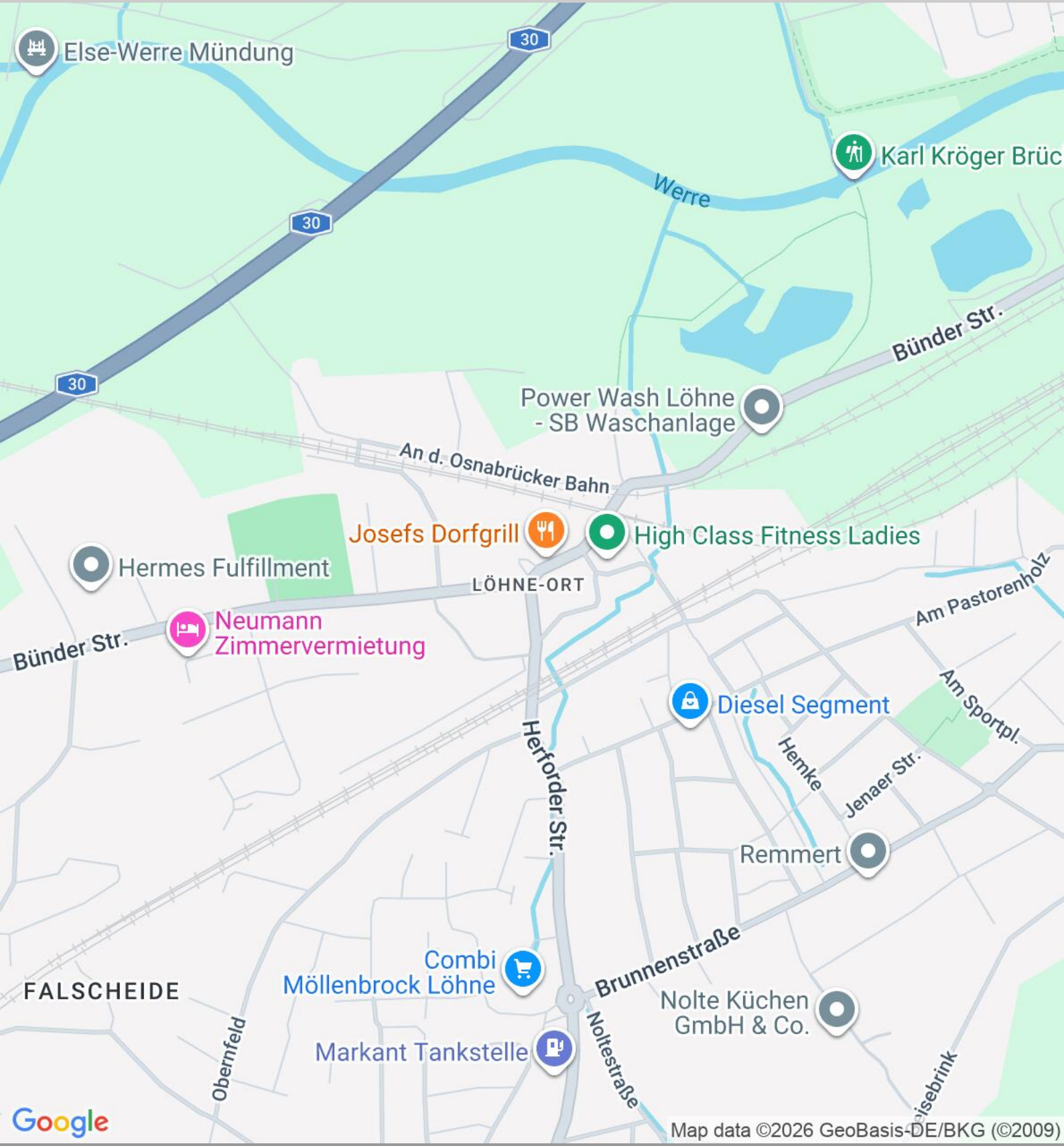


Kellergeschoss

Grundriss KG

EXPOSÉ

HERMEIER
IMMOBILIEN



Claudia Hermeier Immobilien
Lübbecker Straße 129
32584 Löhne