EXPOSÉ

HERMEIER
IMMOBILIEN



Zwei Wohnkonzepte, ein Zuhause oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Adresse:

32584 Löhne
Stadtteil: Mennighüffen
Nordrhein-Westfalen

Preis:	499.000 €
Wohnfläche ca.:	223 m²
Grundstück ca.:	1.428 m²
Zimmeranzahl:	6
Haustyp:	Zweifamilienhaus
Provision:	3,57% inkl. 19% Mwst., Provisionspflichtig: ja
Baujahr:	1968

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:	499.000 €
Wohnfläche ca.:	223 m²
Grundstück ca.:	1.428 m²
Zimmeranzahl:	6
Haustyp:	Zweifamilienhaus
Etagenanzahl:	3
Provision:	3,57% inkl. 19% Mwst., Provisionspflichtig: ja
Nutzfläche ca.:	154 m²
Küche:	Einbauküche
Bad:	Dusche, Fenster
Anzahl Badezimmer:	2
Terrasse:	2
Einliegerwohnung:	ja
Anzahl Schlafzimmer:	4
Gäste-WC:	ja
Keller:	teil unterkellert
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2025
Baujahr:	1968
Verfügbar ab:	nach Absprache
Zustand:	modernisiert
Heizung:	Zentralheizung
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis - gültig vom 21.04.2026 bis 20.04.2036
Energieeffizienz-Klasse:	C
Energieverbrauchs-Kennwert:	99,94 kWh/(m²*a)
Energieverb. Warmwasser enthalten:	ja
Baujahr laut Energieausweis:	1968

Objektbeschreibung: Dieses gepflegte und fortlaufend modernisierte Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.428 m². Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1968 errichtet, in den letzten Jahren umfangreich modernisiert und bietet heute vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die bauliche Anordnung ähnelt zwei miteinander verbundenen Doppelhaushälften. Das Haupthaus und die Einliegerwohnung verfügen über separate Zugänge und eigenständige Versorgungsstrukturen.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie liegt in der separaten Wohneinheit. Bei einer Vermietung kann nach heutiger Markteinschätzung eine monatliche Kaltmiete von etwa 900 € inklusive Einbauküche und Doppelcarport erzielt werden. Dadurch besteht die Möglichkeit, einen erheblichen Teil der laufenden Finanzierungskosten durch Mieteinnahmen zu kompensieren und die monatliche Belastung für den Eigentümer spürbar zu reduzieren.

Alternativ eignet sich die Einliegerwohnung ideal für das Mehrgenerationenwohnen, erwachsene Kinder, Gäste oder die Nutzung als Homeoffice- und Arbeitsbereich. Die Zusammenlegung beider Einheiten ist ebenfalls möglich.

Die Außenanlagen wurden überwiegend modernisiert und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Neben der Garage am Haupthaus stehen ein Doppelcarport sowie weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück zur Verfügung.

Haupthaus/1. Doppelhaushälfte
Das Haupthaus wurde vor ca. 3 Jahren umfangreich modernisiert und bietet eine Wohnfläche von ca. 150 m² auf 2 Etagen und ist vollständig unterkellert. Die Wohnräume und Bäder präsentieren sich geschmackvoll mit modernen Vinylböden und Sanitärausstattungen in einem zeitgemäßen Erscheinungsbild. Auch der offene und helle Grundriss im Wohn- und Küchenbereich wird Sie

begeistern. Eine hochwertige Terrassenüberdachung aus Glas mit integrierter Beleuchtung und Beschattung sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort im Außenbereich.
Das Dachgeschoss erreichen Sie über eine stilvolle Treppe. Hier befinden sich 2 weitere Zimmer und ein neuwertiges Bad mit ebenerdiger Dusche.
Der Keller wurde im Jahr 2025 umfassend renoviert. Dabei wurden die Innentüren erneuert sowie moderne Kunststofffenster eingebaut.

Zur Ausstattung gehören außerdem:
• Bad mit ebenerdiger Dusche
• Hochwertige Terrassenüberdachung aus Glas mit integrierter Beleuchtung und Beschattung, Baujahr (ca. 2023)
• Einbauküche Baujahr (ca. 2010, im Kaufpreis enthalten)
• Garage mit elektrischem Tor
• Separate Gastherme Baujahr (ca. 2008)
• Holzfenster mit Isolierverglasung Baujahr (ca. 2002)
• Elektrische Aluminium-Rollläden
• Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
• Überwiegend modernisierte Leitungsinstallationen
• Kelleraußentreppe

Einliegerwohnung / 2. Doppelhaushälfte
Die Einliegerwohnung verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 99 m². Das Erdgeschoss mit ca. 73 m² Wohnfläche, modern und großzügig ausgestattet, verfügt über einen offenen Wohn-, Schlaf und Essbereich mit einer separaten Küche und einem modernen Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Vom Wohnbereich gelangen Sie bequem auf die überdachte Terrasse. Diese Wohneinheit eignet sich hervorragend zur Vermietung oder als eigenständiger Wohnbereich für Familienangehörige.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit einer

Gesamtnutzfläche von ca. 25 m². Diese Fläche ist nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche und wird ausschließlich als Nutzfläche angegeben.
Die Einliegerwohnung/2.Doppelhaushälfte ist nicht unterkellert.

Zur Ausstattung gehören außerdem:
• Überdachte Terrasse mit Kunststoffdach (ca. 5 Jahre alt)
• Doppelcarport Baujahr (ca. 2011)
• Separate Gastherme Baujahr (ca. 2011)
• Laminat- und Fliesenböden
• Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
• Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)

Ausstattung:

Weitere Modernisierungen und Investitionen in den letzten Jahren
• 2025 (ca.): Komplette Renovierung des Kellers inklusive neuer Türen und Kunststofffenster
• 2023(ca.) Modernisierungen der Bäder
• 2012(ca.): Neue Garage mit elektr. Tor ca. 6 x 8 m
• 2011(ca.): Außendämmung/Hohlraumdämmung
• 2011(ca.): Neubeschichtung der Dacheindeckung
• 2008 und 2011(ca.): Installation der Gasthermen
• Holz- und Kunststofffenster modernisiert (ab ca. 2000)
• Überwiegende Modernisierung der Leitungsinstallationen
• Erneuerung der Bodenbeläge in den letzten 3 Jahren
• Weitgehende Neugestaltung der Hof- und Gartenpflasterung

Diese gepflegte Immobilie verbindet großzügiges Wohnen mit wirtschaftlichem Mehrwert. Gleichzeitig eröffnet die flexible Grundrissgestaltung verschiedene Nutzungskonzepte – vom Mehrgenerationenhaus bis hin zum großzügigen Familiendomizil mit rund 223 m² Wohnfläche.

Lage:

Die Stadt Löhne befindet sich im Bundesland Nordrhein-Westfalen und liegt etwa 25 Km nordöstlich von Bielefeld. Mit rund 41.000 Einwohnern zählt sie zu den größeren Kommunen im ostwestfälischen Kreis und bietet eine gute Infrastruktur. Öffentliche und kulturelle Einrichtungen wie Schulen, zahlreiche Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten etc. sind in wenigen Minuten auch fußläufig - zu erreichen. Gute Verkehrsanbindung zu den umliegenden Städten und zur BAB A30 und A2 gegeben. Das Einfamilienhaus befindet sich im Stadtteil Mennighüffen, in gepflegter Nachbarschaft. Spaziergänge durch Wiesen und Felder sind hervorragend möglich. Durch die zentrale aber naturverbundene Lage stehen Ihnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung. Sportliche und kulturelle Angebote, für jede Lebensphase und Altersklasse, macht die Stadt an der Werre zu einem beliebten Lebensmittelpunkt.

Sonstiges:

Weitere Angaben:
Grundsteuer jährlich ca. 459 €.
Bodenrichtwert 140 €/m²

Eckdaten Energieausweis
Energieausweis liegt vor: vorhanden
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Energieausweisdatum: 21.04.2026
Energieausweis gültig bis zum: 20.04.2036
Baujahr des Gebäudes: 1968 energetische Modernisierung 2011
Heizungsart: Gasheizung
Baujahr Wärmeerzeuger: 2008 und 2011
Befeuerung/Energieträger: Gas
Energiekennwert: 99,94 kWh/(m²*a)
Energieklasse: C

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.



Wohnen Haupthaus



Seitenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Gartenansicht



Garten



überdachte Terrasse Haupthaus



Beschattung Terrasse



Garten



überdachte Terrasse ELW



Garage



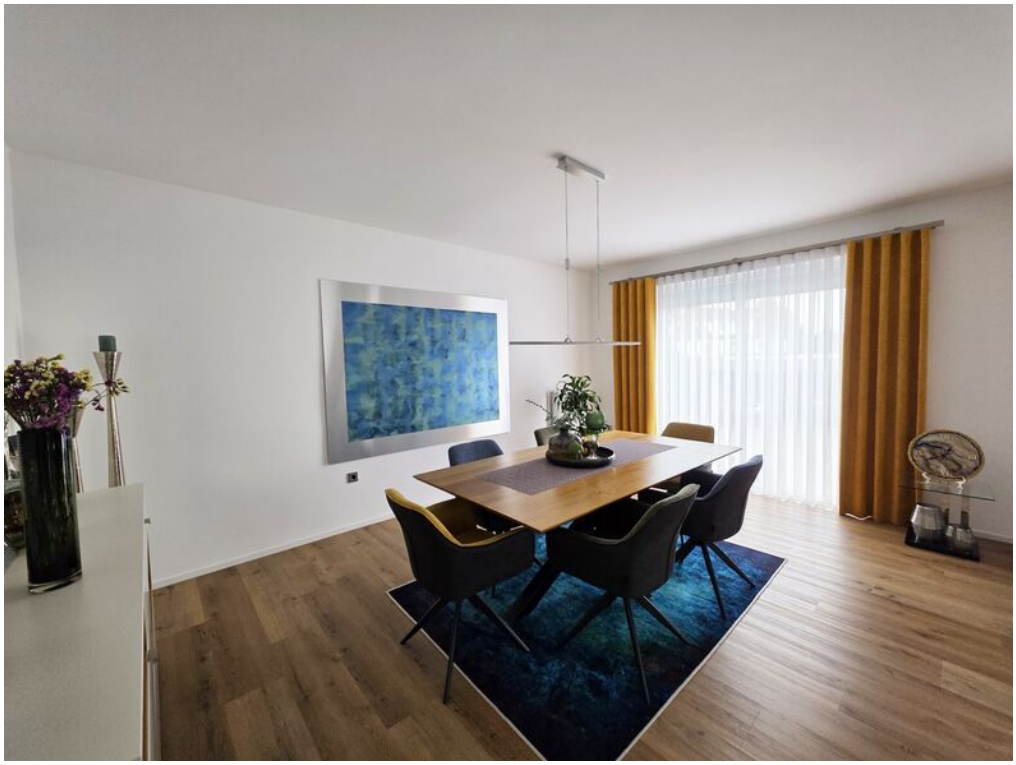
Willkommen Haupthaus



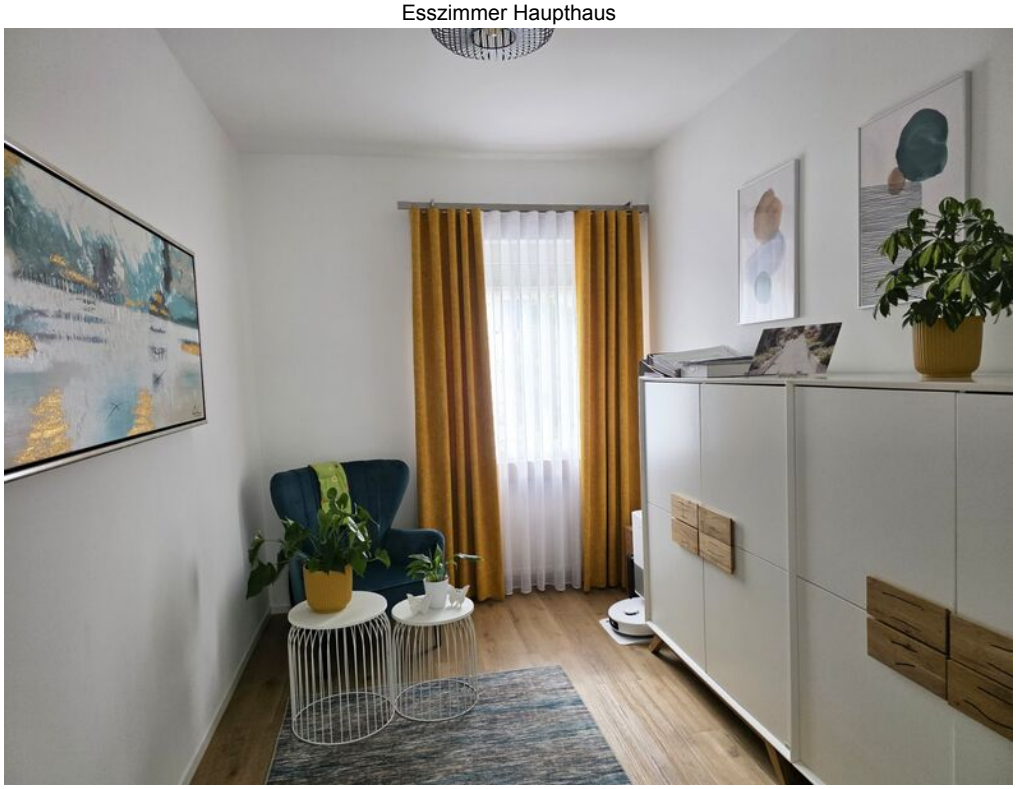
Treppen- und Eingangsbereich



Flur Haupthaus



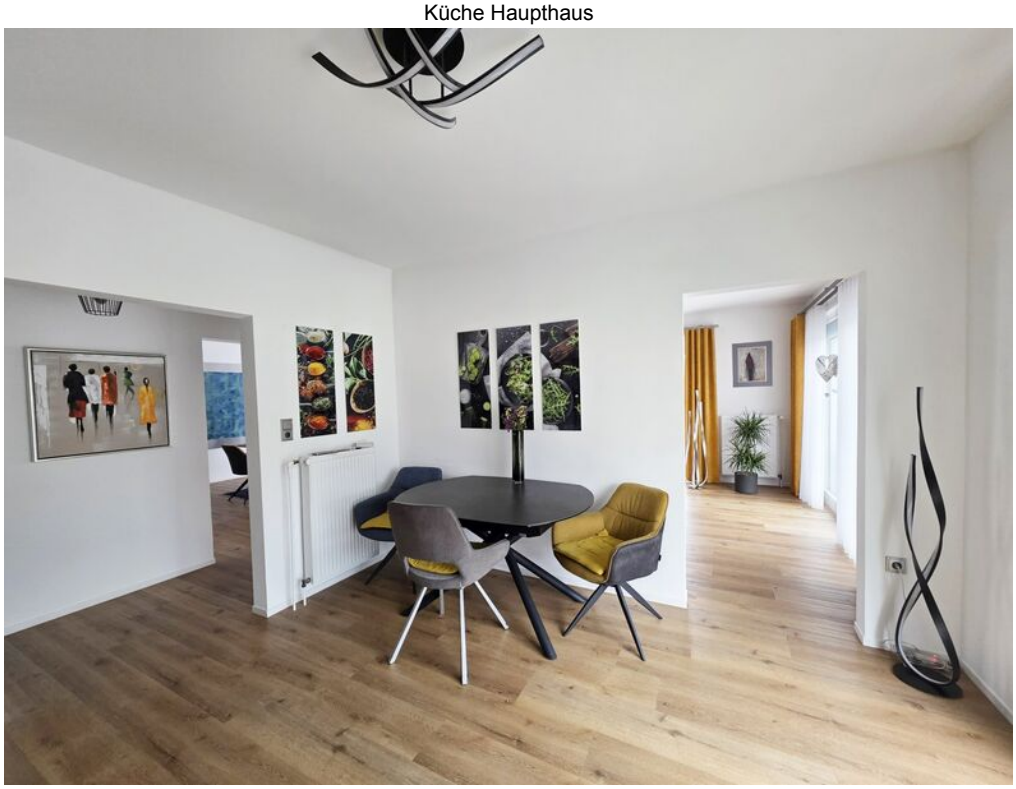
Esszimmer Haupthaus



Büro Haupthaus



Küche Haupthaus



Genießen Haupthaus



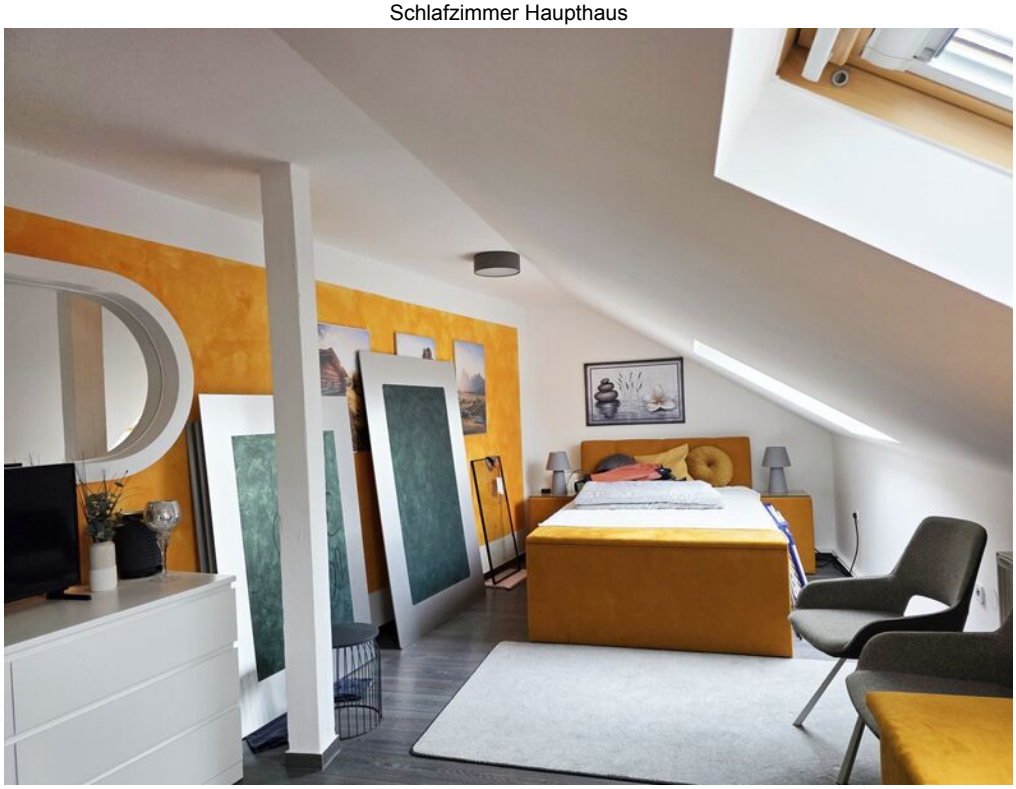
Gäste WC Haupthaus



Gäste WC Haupthaus



Schlafzimmer Haupthaus



Kinderzimmer Haupthaus



Bad DG Haupthaus



Bad DG Haupthaus



Wohnen ELW



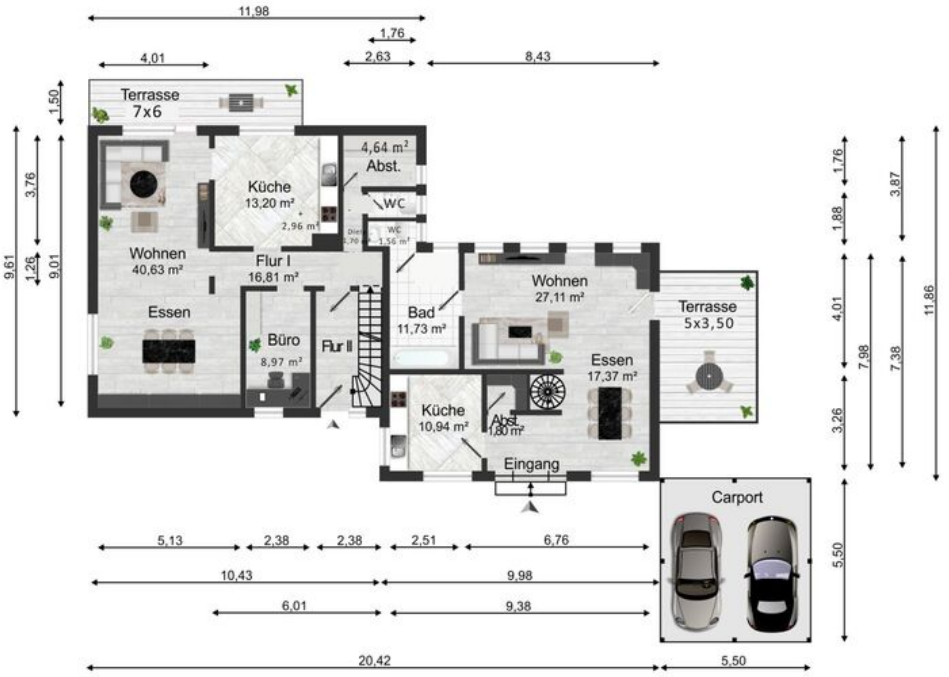
Essbereich ELW



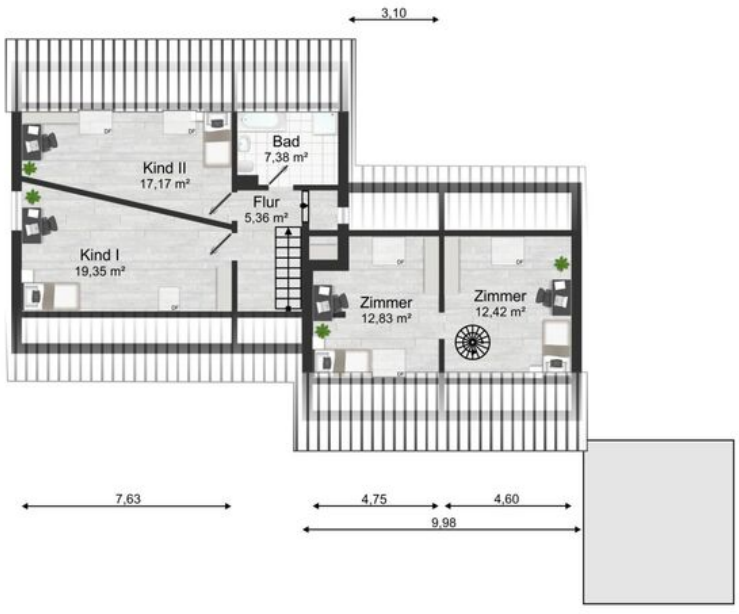
Küche ELW



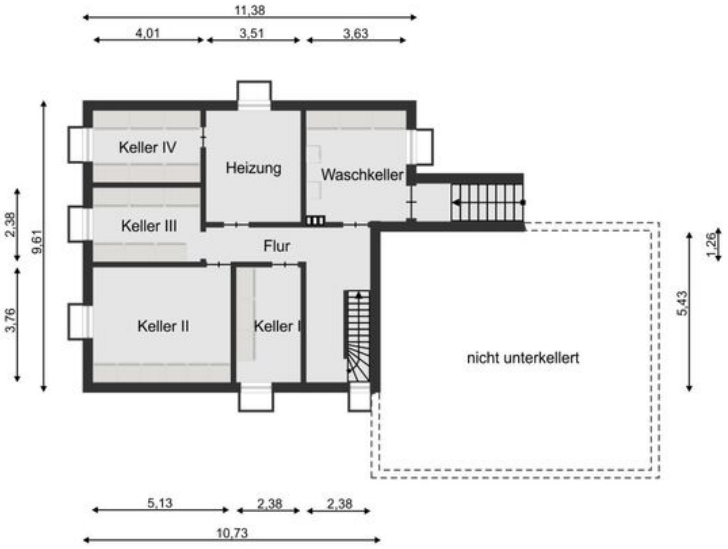
Bad ELW



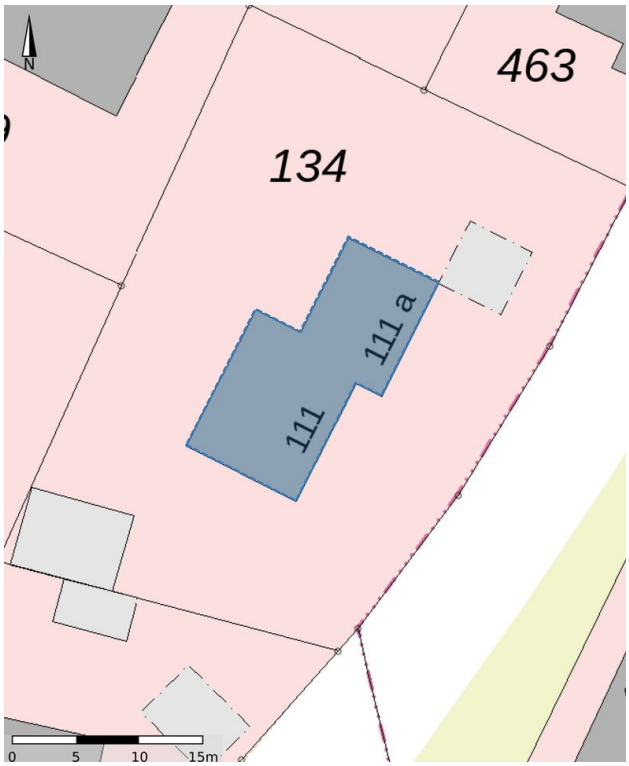
Grundriss EG



Grundriss DG



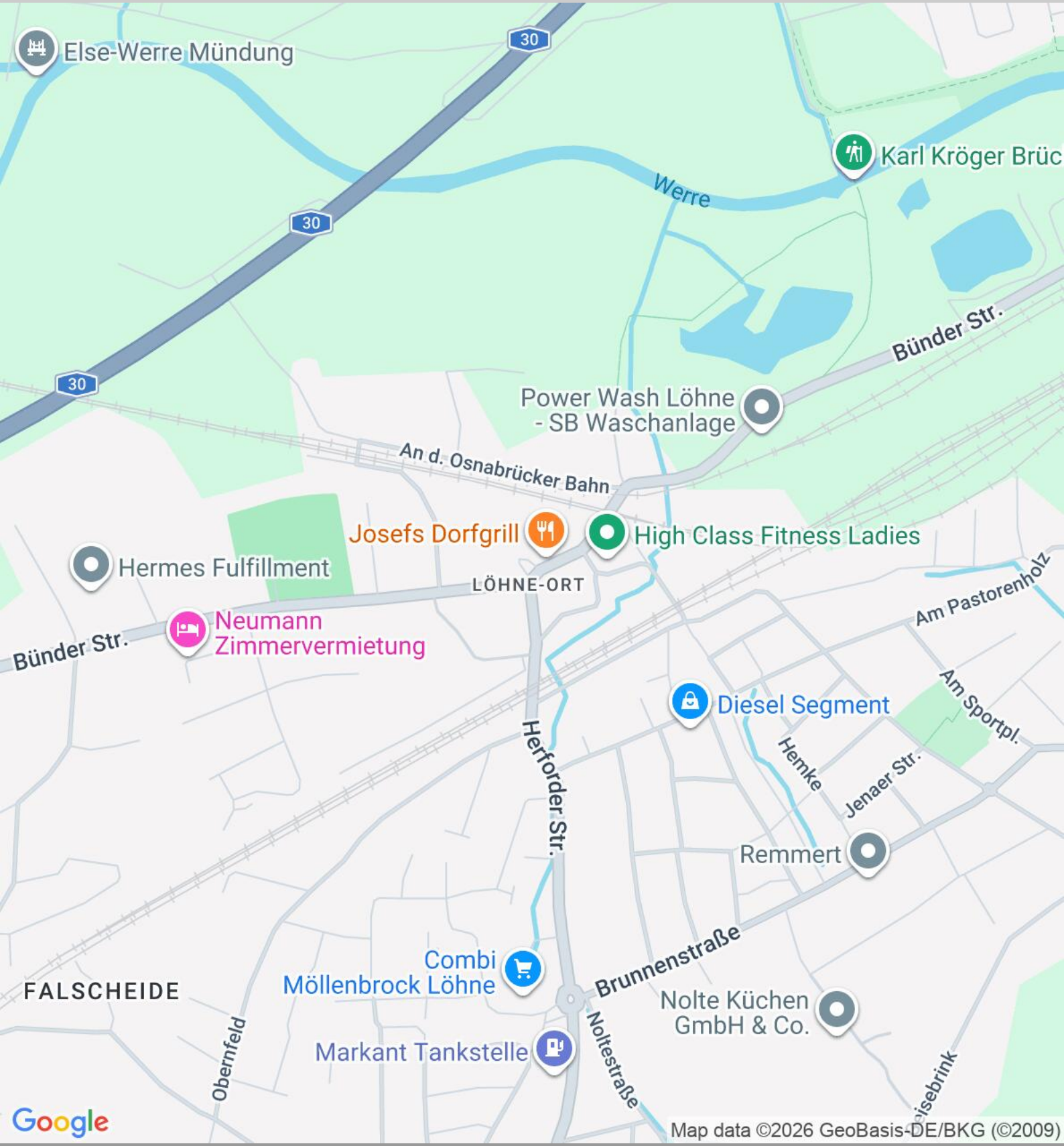
Grundriss KG



Flurkarte

EXPOSÉ

HERMEIER
IMMOBILIEN



Claudia Hermeier Immobilien
Lübbecker Straße 129
32584 Löhne