EXPOSÉ

HERMEIER
IMMOBILIEN



Objekt-Nr.: 278

Anlageobjekt - modernisiertes Doppelhaus mit großem Grundstück

Adresse:

32584 Löhne
Stadtteil: Mennighüffen
Nordrhein-Westfalen

Vermietbare Fläche ca.:	223 m²
Preis:	499.000 €
Objektart:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1968
Provision:	3,57% inkl. 19% Mwst., Provisionspflichtig: ja
Grundstück ca.:	1.428 m²
Gesamtfläche ca.:	377 m²
Wohnfläche ca.:	223 m²

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

Vermietbare Fläche ca.:	223 m²
Preis:	499.000 €
Objektart:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1968
Gebiet:	Stadtteil
Provision:	3,57% inkl. 19% Mwst., Provisionspflichtig: ja
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2025
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Grundstück ca.:	1.428 m²
Gesamtfläche ca.:	377 m²
Wohnfläche ca.:	223 m²
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	24.000 €
Etagenanzahl:	3
Kubatur:	887,63 m³
Umgebung:	Bus, Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten
Anzahl der Parkflächen:	2 x Carport; 1 x Garage
Terrasse:	2
Küche:	Einbauküche
Keller:	teil unterkellert
Zustand:	modernisiert
Heizung:	Zentralheizung
Baujahr laut Energieausweis:	1968
Energieverbrauchs-Kennwert:	99,94 kWh/(m²*a)
Energieverb. Warmwasser enthalten:	ja
Energieeffizienz-Klasse:	C
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis - gültig vom 21.04.2026 bis 20.04.2036

Objektbeschreibung: Dieses gepflegte und fortlaufend modernisierte Doppelhaus 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 und verfügt über separate Zugänge und eigenständige Versorgungsstrukturen.

Ideal für 3 Generationen oder auch als Kapitalanlage hervorragend geeignet. Durch die gute Vermietbarkeit und einen potenziellen Jahresrohertrag von ca. 24.000 €, ist die Immobilie ein interessantes Investitionsobjekt.
Bei einer Vermietung kann nach heutiger Markteinschätzung eine monatliche Kaltmiete von etwa 2.000 € inklusive Einbauküchen, Garage und Doppelcarport erzielt werden.

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.
Zu erzielende Kaltmiete ca. 1.150 € monatlich, inkl. Einbauküche und Garage

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

2. Wohneinheit/Doppelhaushälfte
Diese Wohneinheit 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.

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.

Diese Doppelhaushälfte ist nicht unterkellert. Zu erzielende Kaltmiete ca. 850 € monatlich, inkl. Einbauküche und Doppelcarport.

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 mit rund 223 m² Wohnfläche verbindet großzügiges Wohnen mit wirtschaftlichem Mehrwert. Gleichzeitig eröffnet die flexible Grundrissgestaltung verschiedene Nutzungskonzepte.

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. 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.



Straßenansicht



Straßenansicht



Gartenansicht



Garten



überdachte Terrasse Haupthaus



Beschattung Terrasse



Garten



überdachte Terrasse ELW



Garage



Willkommen Haupthaus



Treppen- und Eingangsbereich



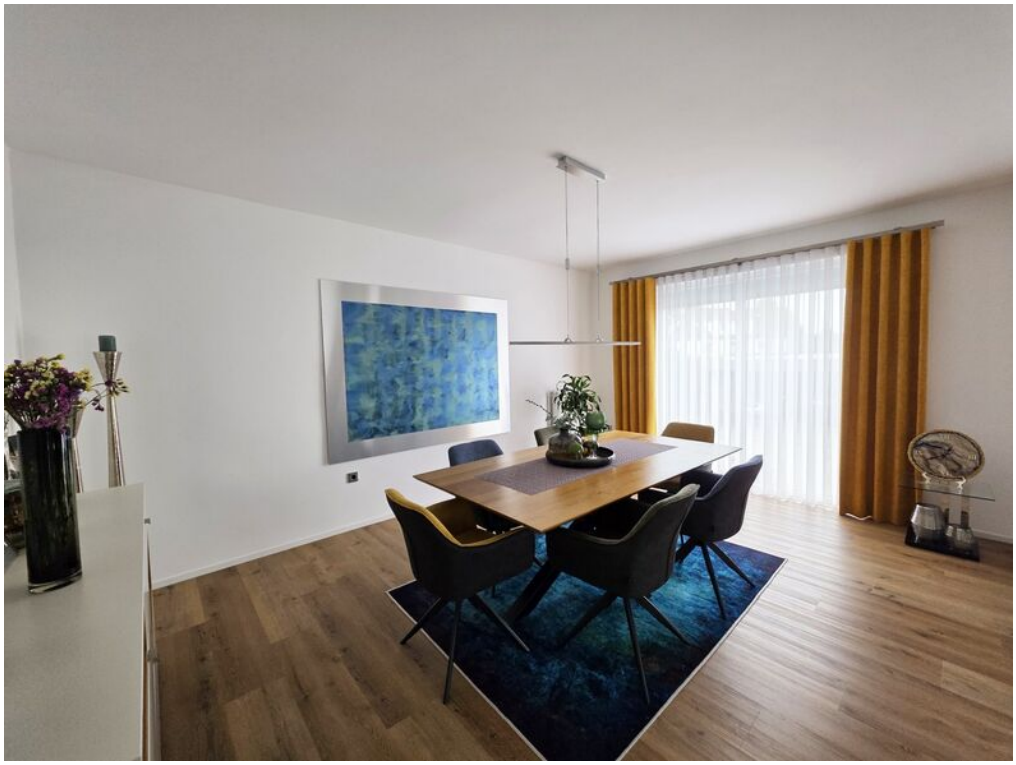
Flur Haupthaus



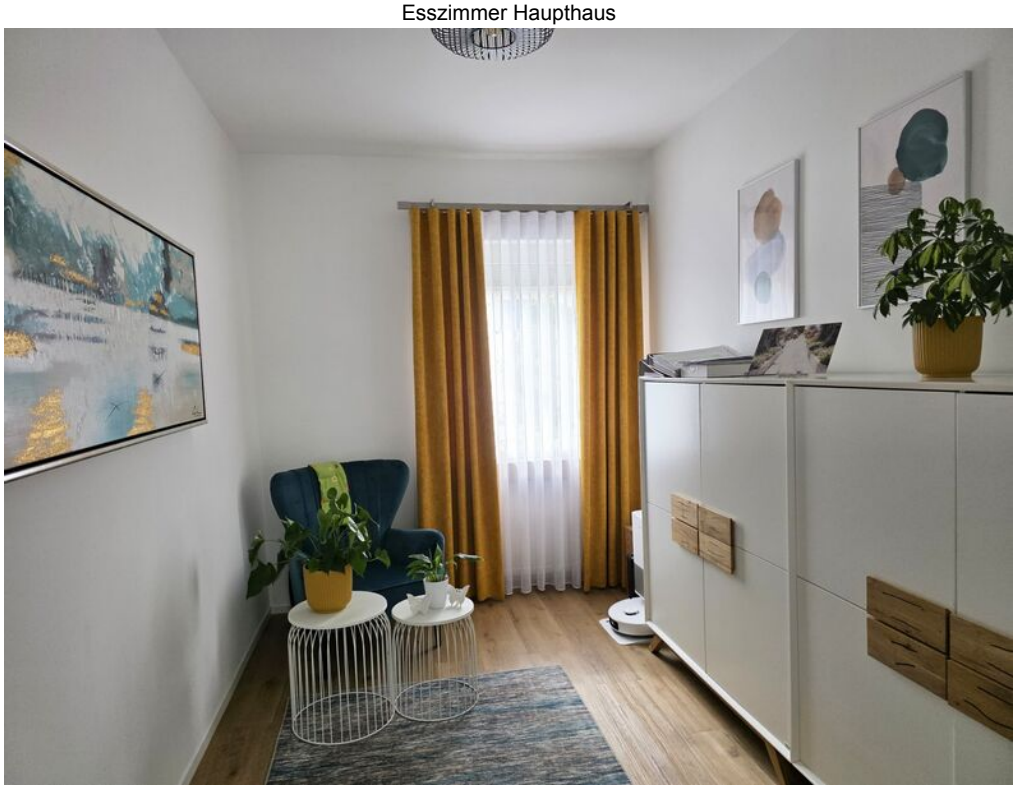
Wohnen Haupthaus



Wohn-Essbereich Haupthaus



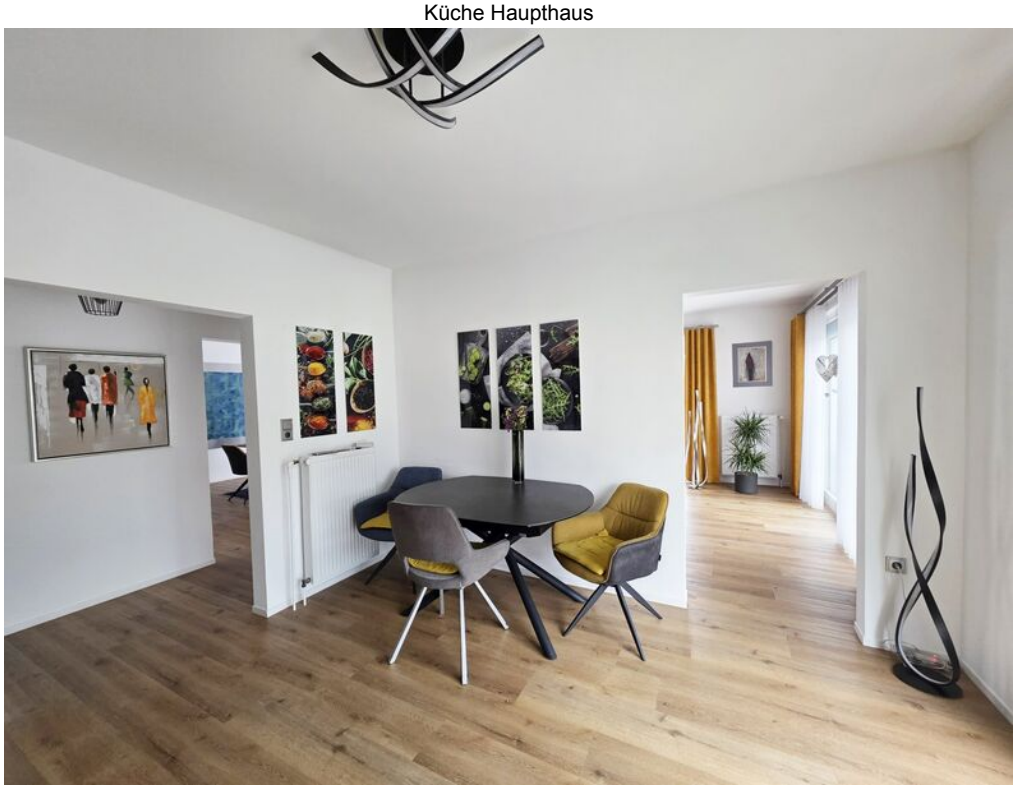
Esszimmer Haupthaus



Büro Haupthaus



Küche Haupthaus



Genießen Haupthaus



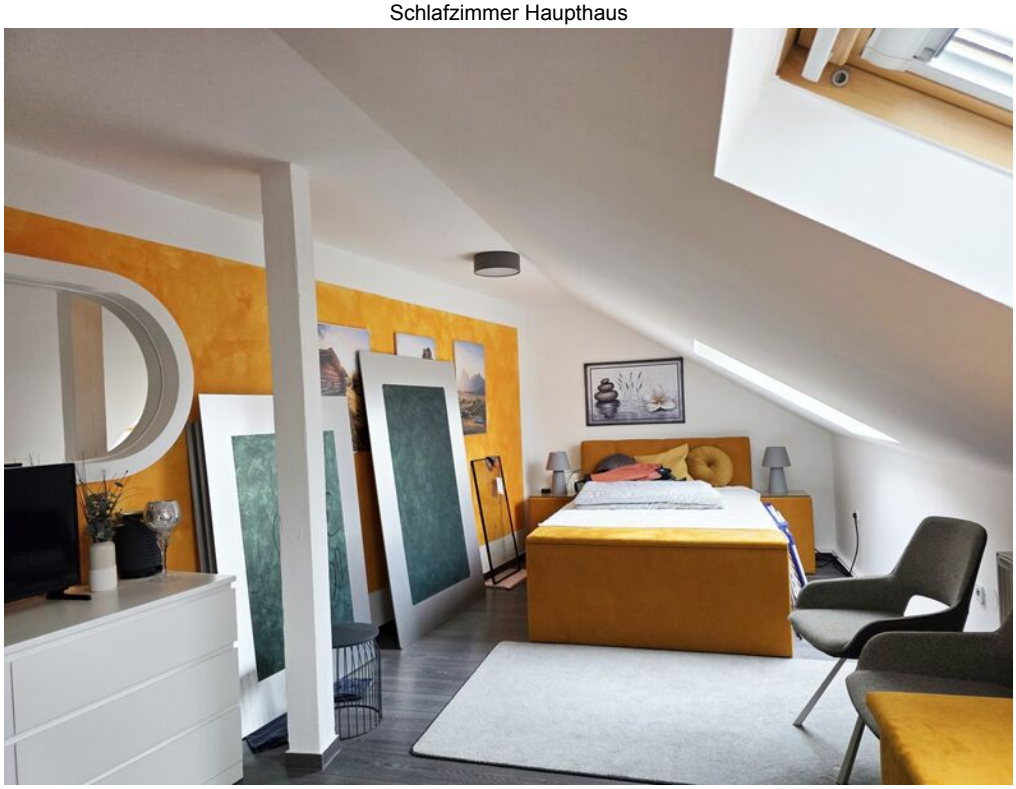
Gäste WC Haupthaus



Gäste WC Haupthaus



Schlafzimmer Haupthaus



Kinderzimmer Haupthaus



Bad DG Haupthaus



Bad DG Haupthaus



Wohnen ELW



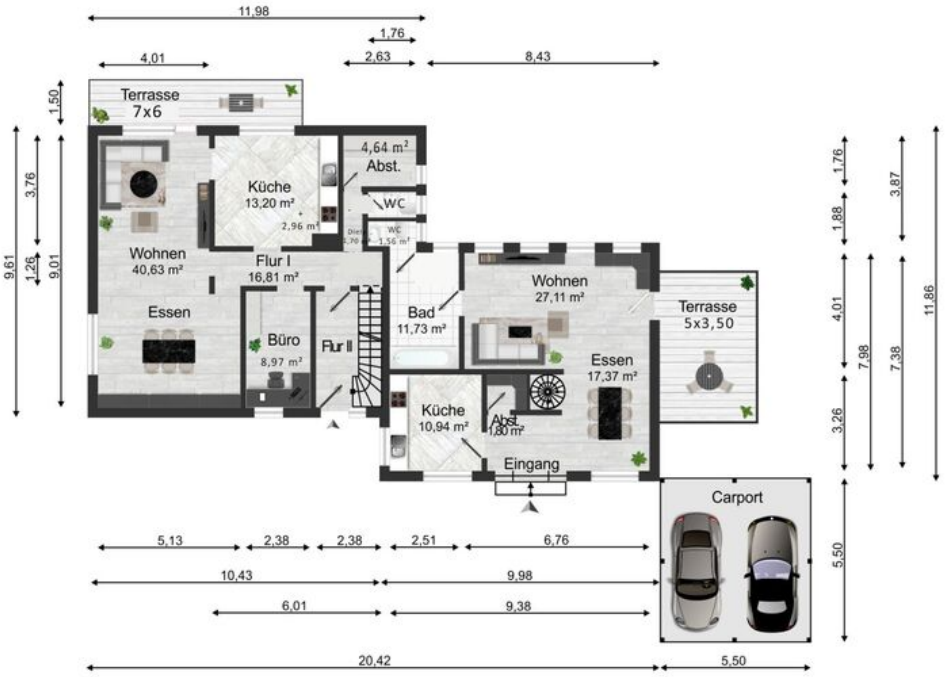
Essbereich ELW



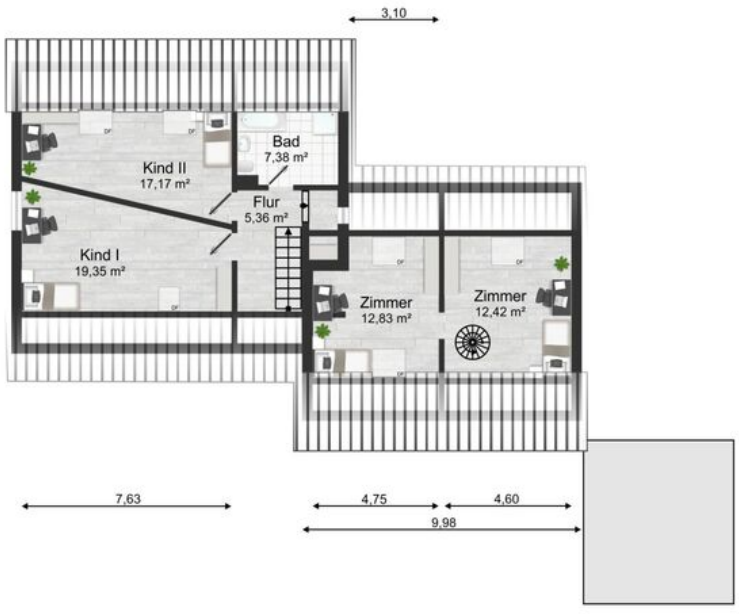
Küche ELW



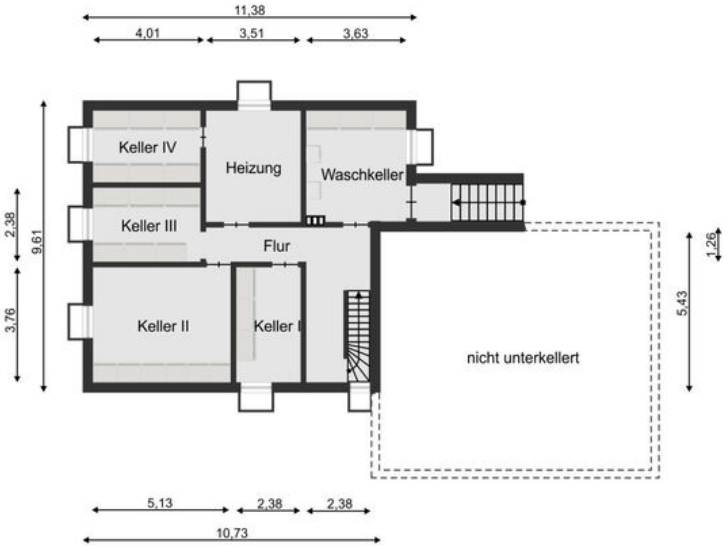
Bad ELW



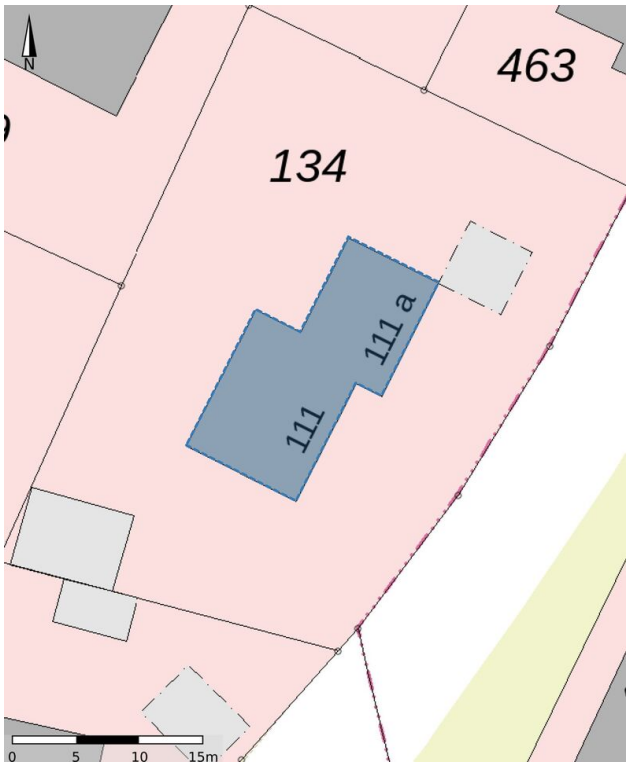
Grundriss EG



Grundriss DG



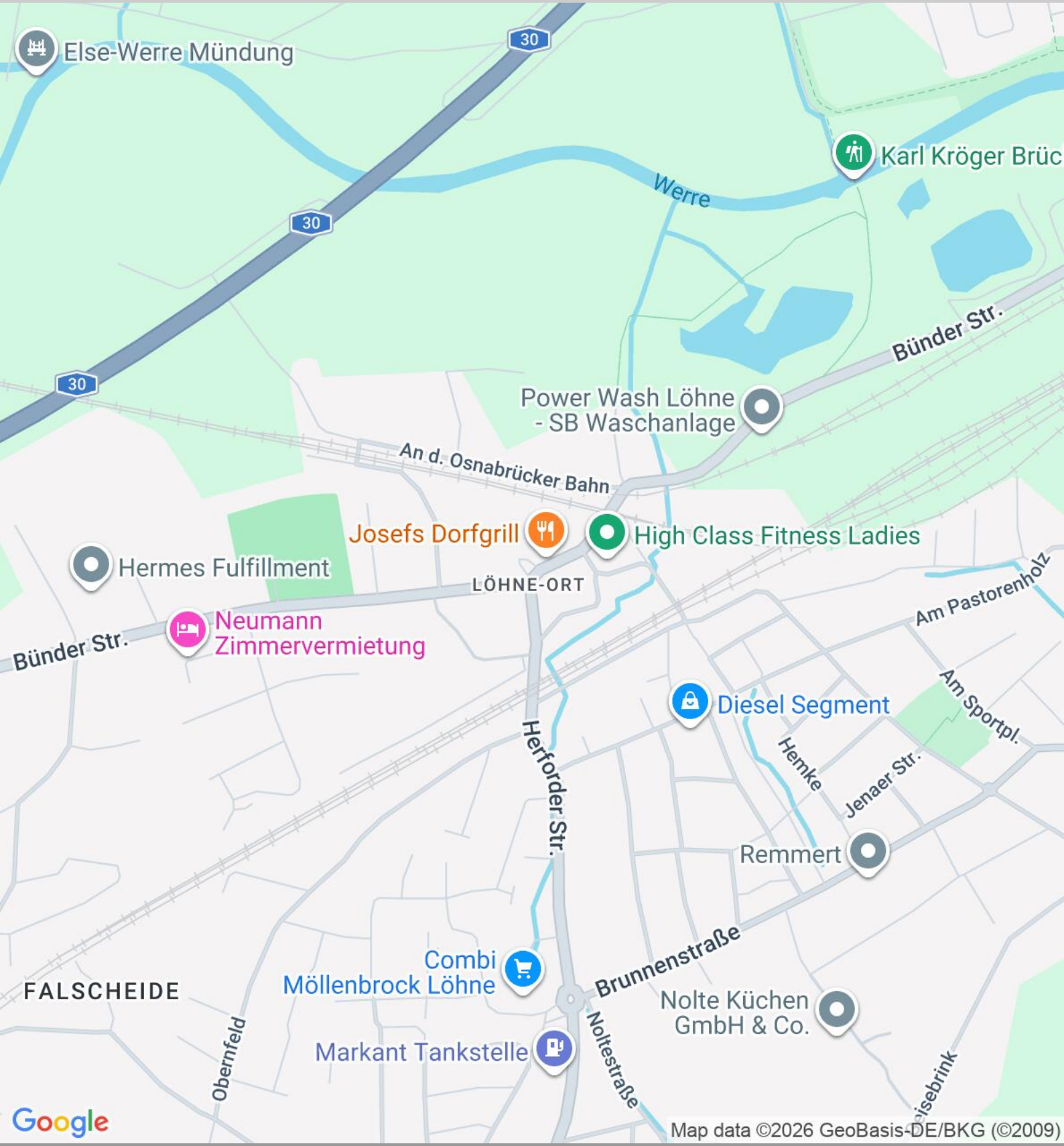
Grundriss KG



Flurkarte

EXPOSÉ

HERMEIER
IMMOBILIEN



Claudia Hermeier Immobilien
Lübbecker Straße 129
32584 Löhne