EXPOSÉ

HERMEIER
IMMOBILIEN



Objekt-Nr.: 280

Solide gebaut, vielseitig nutzbar - Zweifamilienhaus in begehrter Lage

Adresse:

32584 Löhne
Stadtteil: Mennighüffen
Nordrhein-Westfalen

Preis:	429.000 €
Wohnfläche ca.:	236 m²
Grundstück ca.:	565 m²
Zimmeranzahl:	6
Haustyp:	Zweifamilienhaus
Provision:	3,57% inkl. 19% Mwst., Provisionspflichtig: ja
Baujahr:	1993

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:	429.000 €
Wohnfläche ca.:	236 m²
Grundstück ca.:	565 m²
Zimmeranzahl:	6
Haustyp:	Zweifamilienhaus
Etagenanzahl:	3
Provision:	3,57% inkl. 19% Mwst., Provisionspflichtig: ja
Bad:	Dusche, Wanne, Fenster
Anzahl Badezimmer:	2
Terrasse:	1
Balkon:	1
Anzahl Schlafzimmer:	4
Keller:	voll unterkellert
vermietet:	ja
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2026
Baujahr:	1993
Verfügbar ab:	nach Absprache
Zustand:	gepflegt
Heizung:	Zentralheizung
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 05.11.2026 bis 04.11.2036
Energieeffizienz-Klasse:	F
Endenergiebedarf:	195,40 kWh/(m²*a)
Baujahr laut Energieausweis:	1993

Objektbeschreibung: Dieses attraktive Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1993 befindet sich im Löhner Ortsteil Mennighüffen, in einer familienfreundlichen Wohnlage. Genießen Sie täglich ausgedehnte Spaziergänge und die Natur in unmittelbarer Nähe.

Eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine langfristig etablierte Immobilie mit Entwicklungspotenzial erwerben möchten.

Durch das großzügige Raumangebot eignet sich dieses Objekt für unterschiedliche Wohnkonzepte. Ein Zuhause für zwei Generationen, für eine große Familie mit dem Wunsch nach getrennten Wohnbereichen oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – dieses Haus bietet eine attraktive Grundlage für individuelle Wohnideen.

Auf einem ca. 565 m² großen Grundstück präsentiert sich das massiv errichtete Wohnhaus mit zwei separaten Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 236 m².

Beide Wohnungen verfügen über jeweils ca. 118 m² Wohnfläche und bieten eine großzügige Raumaufteilung mit drei Zimmern, Küche, Badezimmer und einem Abstellraum.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre überdachte Terrasse und den angrenzenden kleinen Garten. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen, den Tag gemütlich ausklingen lassen oder einen schönen Platz für die ganze Familie gestalten.
Diese Wohneinheit ist seit Februar 2000 vermietet und erzielt eine mtl. Kaltmiete von 636 €.

Die obere Wohnung verfügt ebenfalls über ca. 118 m² Wohnfläche und bietet mit ihrem großen Balkon einen zusätzlichen Außenbereich.

Diese Wohnung ist seit 11/2004 langjährig vermietet und erzielt eine mtl. Kaltmiete von 632 €.

Einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenkeller sowie 2 weitere Kellerräume stehen ebenfalls zur Verfügung. Zwei Garagen ergänzen das Angebot und sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Beide Wohneinheiten sind seit über 20 Jahren vermietet. Die langjährige Vermietungshistorie unterstreicht die Kontinuität der Nutzung. Die derzeitigen jährlichen Mieteinnahmen betragen ca. 15.216 €. Perspektivisch besteht Potenzial zur Anpassung der Mieteinnahmen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Eine solide vermietete Immobilie mit großzügigem Platzangebot, attraktiven Ausstattungsmerkmalen und Entwicklungsmöglichkeiten.

Ausstattung:

Bauweise und Ausstattung:

- Massive Bauweise
- Betondecken
- Zwei Vollgeschosse
- Vollständig unterkellert
- Verklinkerte Fassade mit Hartbrandziegeln
- Kunststofffenster (im Wohnzimmer ein großes Schiebeelement mit elektr. Rolladen)
- Gasheizung der Marke Viessmann, aktuell erneuert
- Zwei Garagen
- Bodenbeläge mit Fliesen und Laminat versehen
- Bäder mit Badewanne und Dusche ausgestattet

Die klassische Klinkerfassade verleiht dem Gebäude eine zeitlose Optik. Die

Immobilie wurde im Wesentlichen nicht modernisiert.
Die aktuelle Erneuerung der Heizungsanlage stellt einen wichtigen Modernisierungsschritt dar.

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 Zweifamilienhaus befindet sich im Stadtteil Mennighüffen, in gepflegter Nachbarschaft. Spaziergänge zum Ulenburger Wald-/Schloss durch Wiesen und Feldern 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. Naturliebhaber, Familien und Ruhesuchende finden hier einen Wohnort mit hohem Erholungs- und Freizeitwert.

Sonstiges:

Weitere Angaben:
Grundsteuer jährlich ca. 774 €.
Bodenrichtwert 125 €/m²

Eckdaten Energieausweis
Energieausweis liegt vor: vorhanden
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Energieausweisdatum: 05.11.2026
Energieausweis gültig bis: 04.11.2036
Baujahr des Gebäudes: 1993

Heizungsart: Gasheizung
Baujahr Wärmeerzeuger: 11/2026
Befeuerung/Energieträger: Gas
Energiekennwert: 195.40 kWh/(m²*a)
Energieklasse: F

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.



Straßenansicht



Gartenansicht



Garten



Terrasse EG Wohnung



Balkon



Balkon



Willkommen



Treppenhaus



Flur OG Wohnung



Küche OG Wohnung



Wohn-Esszimmer OG Wohnung



Wohnzimmer OG Wohnung



Bad OG Wohnung



Bad OG Wohnung



Wohnzimmer EG Wohnung



Wohn-Esszimmer EG Wohnung



Bad EG Wohnung



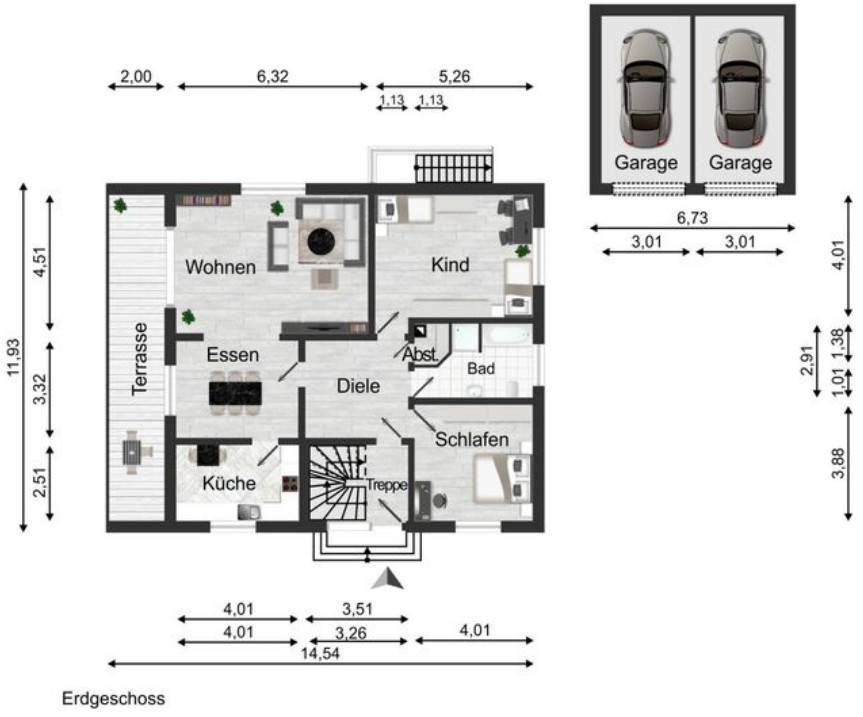
Bad EG Wohnung



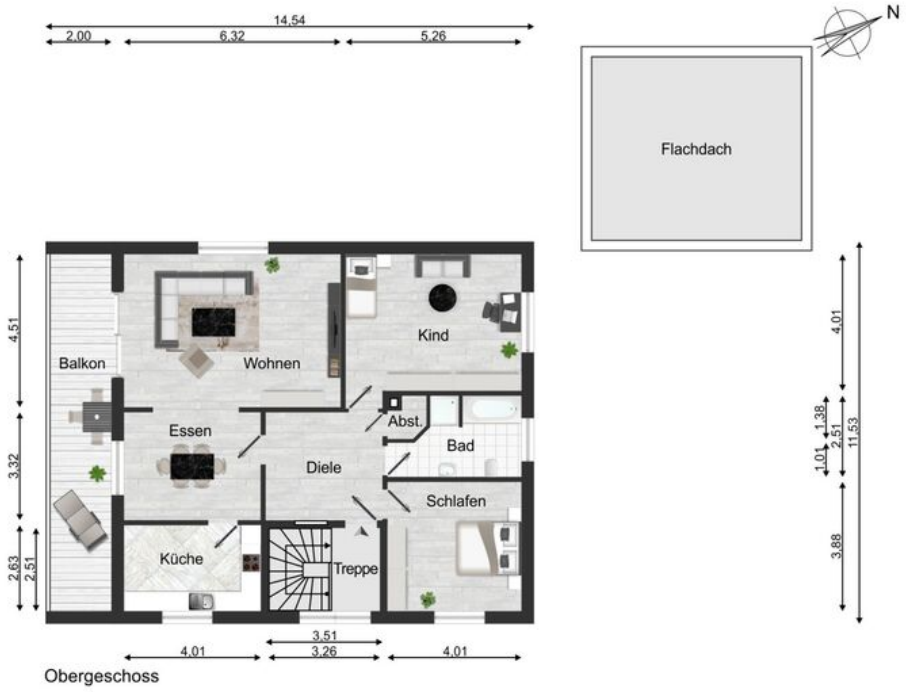
Waschküche



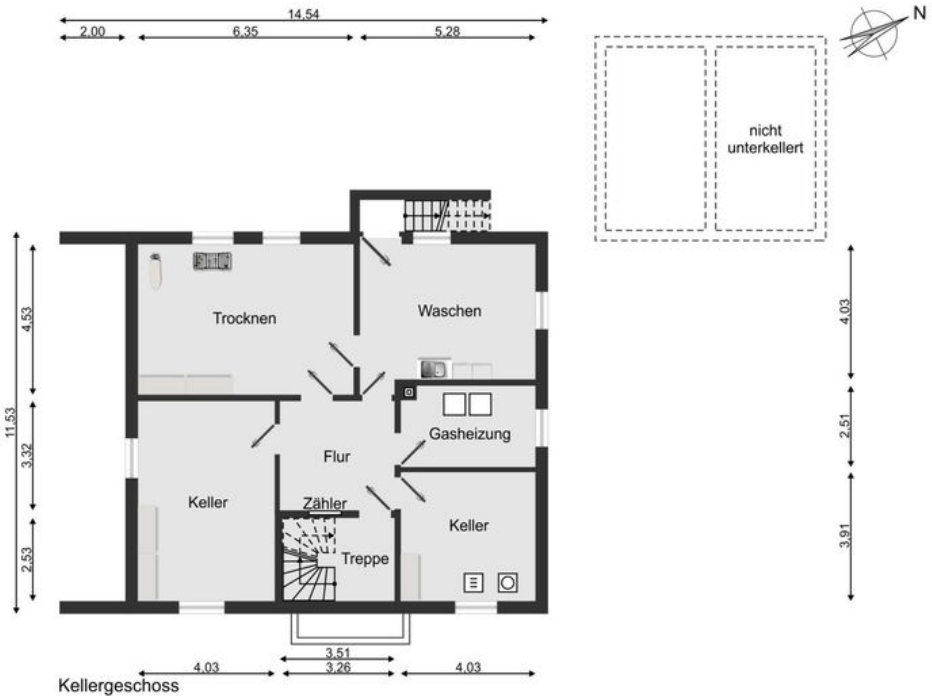
Gasheizung



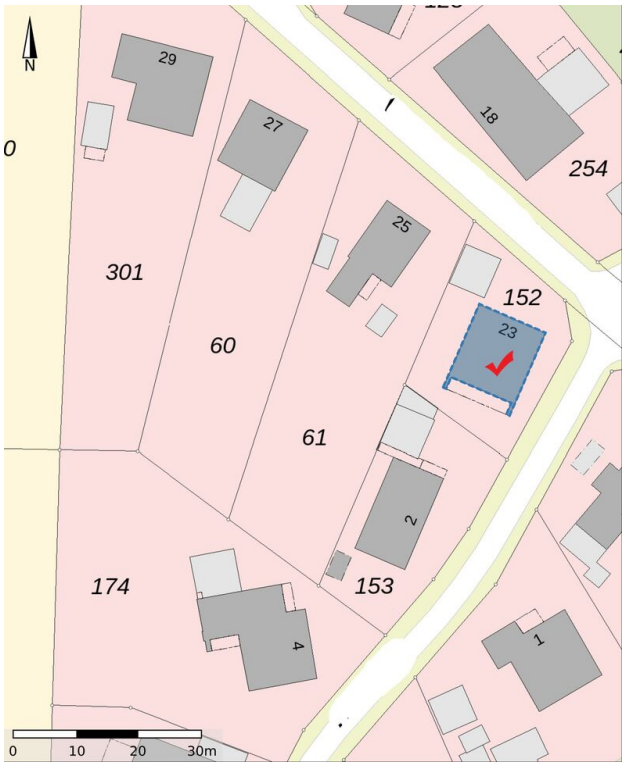
GrundrissEG



Grundriss OG



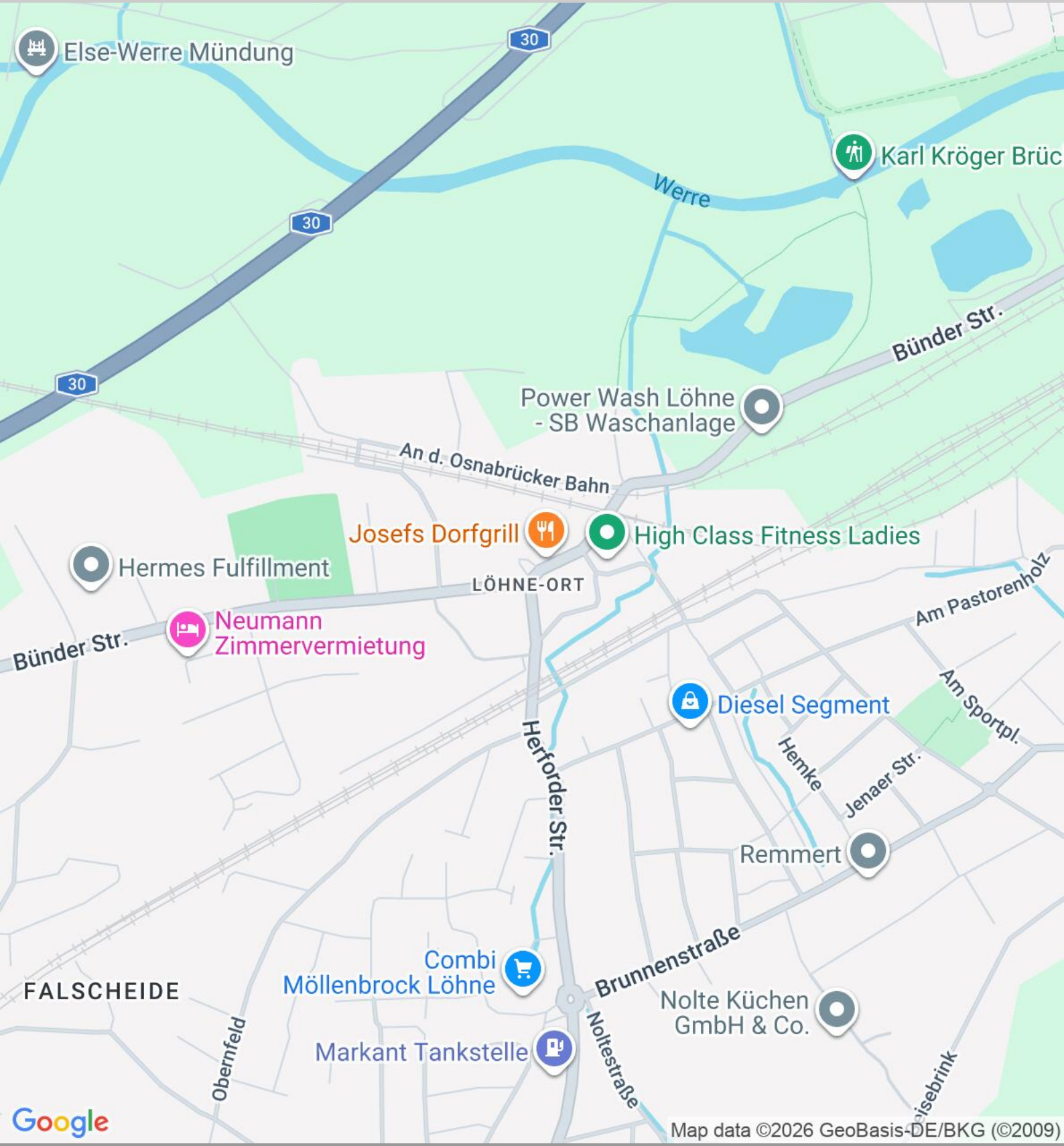
Grundriss KG



Flurkarte

EXPOSÉ

HERMEIER
IMMOBILIEN



Claudia Hermeier Immobilien
Lübbecker Straße 129
32584 Löhne