

Löhne

# +Catch it if you can - 2-Familienhaus - mit Wohnraumreserven+

????????? ??????????: 24153003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

???? ??????: 269.000 EUR • ??????????: ca. 177 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 696 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24153003 - 32584 Löhne

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 24153003 - 32584 Löhne

?? ??? ??????

???????? ?????????	24153003
????????????	ca. 177 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	8
????????????? ??? ???????????	4
???????????	4
????? ?????????????	1961
????? ?????????????	3 x ????????????? ????? ?????????????, 2 x ???????

????? ???????	269.000 EUR
??????	
?????????	????????
??????????????	
????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	
????????	?????????, ??????, ??????????

???????? ?????????: 24153003 - 32584 Löhne

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.06.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????	

???????? ?????????: 24153003 - 32584 Löhne

?? ?????????



???????? ?????????: 24153003 - 32584 Löhne

?? ?????????



???????? ?????????: 24153003 - 32584 Löhne

?? ?????????



???????? ??????????: 24153003 - 32584 Löhne

?? ??????????





???????? ?????????: 24153003 - 32584 Löhne

?? ?????????



???????? ??????????: 24153003 - 32584 Löhne

?? ?????????



??????? ???????: 24153003 - 32584 Löhne

??? ?????? ???????????

+Catch it if you can - 2-Familienhaus - gepflegt mit Wohnraumreserven+ ++Hinweis: Um sicherzustellen, dass wir Ihre Immobilienanfrage bearbeiten, möchten wir Sie darum bitten, Ihren Namen, Ihre Adresse und Kontaktmöglichkeiten stets vollständig an uns zu übersenden!++ ++VIRTUELLE 360 GRAD.BESICHTIGUNG+++ 360 Grad Tour unter: <https://von-poll.com/tour/herford/TcOi> Die gepflegte Immobilie befindet sich in guter Wohnlage auf einem großzügigen Grundstück von ca. 696 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1961 erbaute Zweifamilienhaus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, und 4 Badezimmer, verteilt über eine Wohnfläche von ca. 177 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre, den ansprechenden Grundrissen, den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, sowie den 2 modernisierten Bädern. Das Haus bietet 2 getrennte Wohneinheiten mit jeweils 3 Zimmern, 1 Küche und 1 Bad (ca. 145m<sup>2</sup> ). Zudem verfügt es über weiteren Wohnraum im DG, bestehend aus zwei Zimmern, Flur und Duschbad (ca. 32m<sup>2</sup>). Zu den weiteren Vorzügen der Immobilie zählen ein Balkon, eine Terrasse, ein Vollkeller mit Duschbad, 2 Garagen und 2 Stellplätzen direkt vor dem Haus. Ein großes Gartenhaus rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit für gemütliche Stunden im Grünen. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist normal. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Das Haus ist solide gebaut und hat eine praktische Raumaufteilung. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als attraktives Angebot für Familien oder Investoren, die auf der Suche nach einem geräumigen Haus mit Potenzial sind. Die vorhandenen Wohnraumreserven im Dachgeschoss bieten die Möglichkeit, den Wohnraum nach den eigenen Bedürfnissen zu erweitern. Das Zweifamilienhaus ist kurzfristig verfügbar. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich vor Ort von den Vorzügen dieses Objekts zu überzeugen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

??????? ???????: 24153003 - 32584 Löhne

???????????????? ???? ??????????

++VIRTUELLE 360 GRAD.BESICHTIGUNG+++

360 Grad Tour: <https://von-poll.com/tour/herford/TcOi>

- 2 getrennte Wohneinheiten
- ausgebaut Wohnraumreserven (zwei Zimmer, Flur u. Duschbad ) im Dachgeschoss.  
Für das ausgebaut Dachgeschoss liegt zur Zeit noch keine Genehmigung vor.
- 2 moderne Bäder in den Wohnungen
- 1Duschbad im Dachgeschoss (renovierungsbed.)
- 1 Duschbad im Kellergeschoss (Bj.)
- Balkon und Terrasse
- Vollkeller
- 2 Garagen
- 2 Stellplätze vor dem Haus
- Rolläden
- großes Gartenhaus

??????? ???????: 24153003 - 32584 Löhne

??? ??? ??? ???????????

++VIRTUELLE 360 GRAD.BESICHTIGUNG+++ 360 Grad Tour: <https://von-poll.com/tour/herford/TcOi> begehrte Wohnlage in Löhne. Verkehrsgünstig angeschlossen. Die Besorgungen des täglichen Lebens können fußläufig und/oder mit dem Fahrrad erledigt werden.

??????? ???????: 24153003 - 32584 Löhne

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist D. ++VIRTUELLE 360 GRAD.BESICHTIGUNG+++ 360 Grad Tour: <https://von-poll.com/tour/herford/TcOi> PROVISION: Dieser Immobilienkauf ist für Käufer Provisionsfrei! ENERGIEAUSWEIS: Es liegt ein Verbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.06.2034 Endenergieverbrauch beträgt 119 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas. Energieeffizienzklasse: D Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962 WICHTIGER HINWEIS: Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Eine Baugenehmigung hierfür liegt zur Zeit noch nicht vor! GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24153003 - 32584 Löhne

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dipl.-Jur. Jan Reischies

---

Berliner Straße 14 Herford  
E-Mail: herford@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)