

EXPOSÉ

Zentrumsnahes Zweifamilienhaus: Perfekte Anbindung und Lebensqualität für mehrere Generationen!



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 32602 Vlotho / Bretthorst
Baujahr: 1899
Zimmerzahl: 10
Wohnfläche (ca.): 223 m²
Nutzfläche (ca.): 50 m²
Grundstücksfläche (ca.): 488 m²
Anzahl Etagen: 3
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 124.500,-

> Zweifamilienhaus
> Vlotho / Bretthorst
> 10 Zimmer

> 223 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FMI-125-25



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	32602 Vlotho / Bretthorst
Baujahr	1899
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	223 m ²
Nutzfläche (ca.)	50 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	488 m ²
Kaufpreis	124.500,- €
Anzahl Etagen	3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	349,77 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-11-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1899
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenoviert

Objektbeschreibung:

Dieses Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1899 in Massivbauweise mit Vollkeller erbaut und in den Jahren 1956 aufgestockt sowie 2010 modernisiert.

Die Immobilie verfügt über eine Doppelgarage, ein Doppelcarport sowie über einen Werkzeugschuppen.

Die Gasbrennwertheizung, wie auch der Warmwasserspeicher wurden 2015 installiert, dazu gehört eine Entkalkungsanlage. Die Heizung ist ausgelegt für H-Gas, also einem Gas mit hohem Brennwert. Die Stadtwerke Vlotho stellen stellen zeitnah auf H-Gas um. Zudem ist ein Glasfaseranschluss verlegt.

Eine verkehrsbegleitende Fläche mit 142 QM ist von der Stadt Vlotho

kostenfrei und unbefristet gepachtet.

Ausstattung:

Die Fenster sind überwiegend aus Kunststoff und zweifach verglast.

Die Wohnung im Erdgeschoss steht leer, ist renoviert und weitestgehend bezugsfertig.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Vlotho im Kreis Herford, Nordrhein-Westfalen. Die Lage verbindet verkehrstechnische Anbindung, Infrastruktur und naturnahe Umgebung in ausgewogener Weise.

Vlotho liegt an verkehrlich günstiger Position im Übergangsbereich zwischen dem Ravensberger Hügelland und dem Weser-, bzw. Lipper Bergland.

Die Stadt ist eingebunden in das Straßen- und Autobahnnetz der Region und mit den benachbarten Städten wie Bad Oeynhausen, Herford oder Bad Salzuflen gut erreichbar.

3. Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Dienstleister befinden sich in fußläufiger oder kurzer Fahrreichweite - typisch für eine Wohnlage in einer kleineren Stadt wie Vlotho.

Freizeitangebote in der Natur: Die Region bietet Naherholungsflächen und Ausflugsziele in der Umgebung, z. B. markierte Wander- und Radwege im Umkreis.

Die Nähe zur Weser und zum angrenzenden Landschaftsraum schafft attraktive Bedingungen für Wohnqualität mit Bezug zur Natur.

4. Wohn- und Standortqualität

Die Adresse liegt in einer etablierten Wohngegend: gute Nachbarschaft, solide Substanz, ruhige Nebenstraßen sind charakteristisch.

Der Standort eignet sich sowohl für Familien als auch für Singles oder Paare, die Wert auf eine ausgewogene Kombination aus Stadtnähe und Naturnähe legen.

Für Wertsteigerung und langfristige Werterhaltung spricht die Lage: gute Infrastruktur, Region mit stabiler Bevölkerungsentwicklung und guter Lebensqualität.

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Vlotho / Bretthorst
- > 10 Zimmer

- > 223 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FMI-125-25



5. Besonderheiten & Potenziale

Aufgrund der geografischen Lage (Stadt am Übergang zu hügeligem Gelände und naturnahen Bereichen) bietet der Standort Potenzial für gute Ausblicke und attraktive Wohngegend

Sonstiges:

Es ist ein lebenslanges und unentgeltliches Wohnrecht für die Etage zwei und drei eingetragen.

Die fiktive Jahresnettomiete beträgt 6000,- Euro. Somit hat das Wohnrecht hat einen Wert von ca. 49.500,- Euro welcher bereits in Abzug gebracht wurde.

Auf Rücksicht der Wohnberechtigten wurde auf Fotos der zweiten und dritten Etage verzichtet.

Die Bilder sind mit der künstlichen Intelligenz (KI) bearbeitet, spiegeln jedoch die Größe sowie die Struktur der Räume wider. Grundsätzlich kann die Immobilie sofort bezogen werden da diese bereits leer steht, eine Renovierung ist jedoch angeraten.

Das vorliegende Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen vom Verkäufer und dienen ersten Informationen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

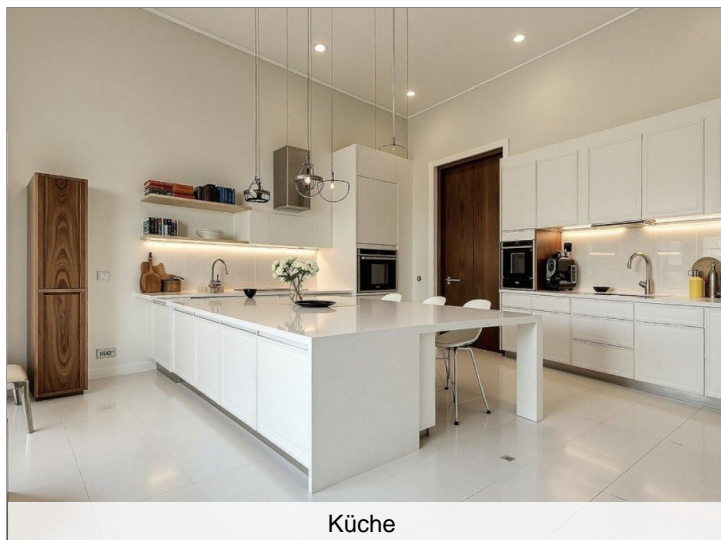
Objektbilder:



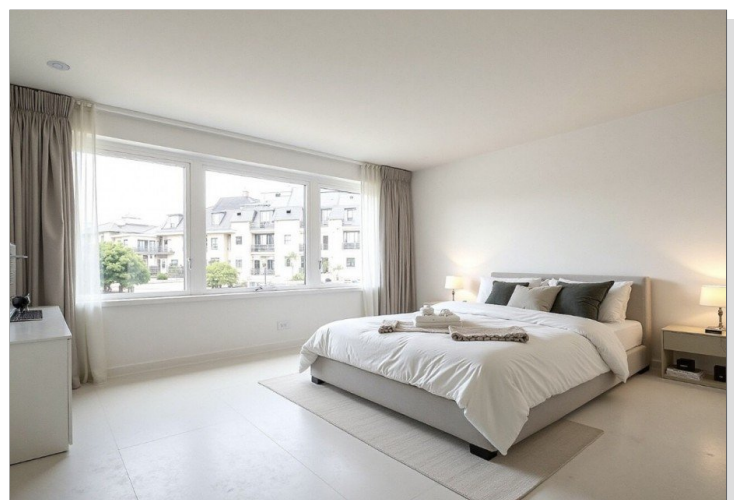
Esszimmer



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer

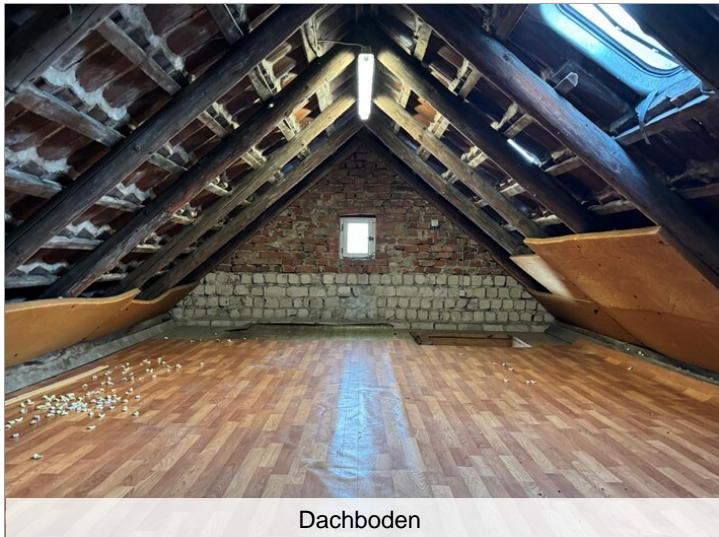
Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Vlotho / Brettthorst
- > 10 Zimmer

- > 223 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FMI-125-25



Büro / Kinderzimmer



Dachboden

