

EXPOSÉ

8-Zimmer-Idyll: Viel Platz & Top-Lage
Hofbreite 13
32584 Löhne



Annika Plum Immobilien
Ravensberger Str. 9 · 32547 Bad Oeynhausen
www.annikaplum.com

OBJEKTbeschreibung

Flexibles Zweiparteienhaus für Familien in Löhne-Siemshof

Dieses im Jahr 1972 massiv errichtete Wohnhaus besticht durch seine Großzügigkeit und seine durchdachte Raumaufteilung. Mit insgesamt 8 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 165 m² bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob als klassisches Einfamilienhaus für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder als Zweiparteienhaus zur teilweisen Vermietung – hier ist alles möglich. Das ca. 850 m² große Grundstück bietet zudem ausreichend Freiraum für Gartenliebhaber und Familien.





LAGE

Ruhig, familienfreundlich und bestens angebunden

Die Immobilie befindet sich in der Hofbreite 13, einer attraktiven Wohnlage im beliebten Löhner Ortsteil Siemshof. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus, die besonders für Familien ideal ist:

- **Spielplatz & Freizeit direkt vor der Tür:** Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft – ideal für Kinder und ein entspanntes Wohnumfeld.
- **Bildung & Familie:** Der Evangelische Kindergarten Siemshof ist in nur ca. 6 Gehminuten sicher und schnell erreichbar.
- **Nahversorgung:** Ein Netto-Markt an der Werster Straße liegt ebenfalls nur ca. 6 Fußminuten entfernt, was die tägliche Versorgung sehr komfortabel macht.
- **Sport & Aktivität:** Sportbegeisterte profitieren von der Nähe zum Sparkassen-Sportpark (VfL), der in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Hofbreite 13



AUSSTATTUNG

- **Modernisierungen:** Umfassend saniert im Jahr 2009 (Heizung, Fenster, Leitungen).
- **Wohlfühl-Ambiente:** Moderne Bäder aus dem Jahr 2018 und ein neuer Ofen (Einbau 2024) für gemütliche Stunden.
- **Technik:** Funktionale Enthärtungsanlage für kalkfreies Wasser im gesamten Haus.
- **Platzangebot:** 8 Zimmer auf ca. 165 m² Wohnfläche – flexibel nutzbar als Ein- oder Zweifamilienhaus.
- **Außenbereich:** Ca. 850 m² großes Grundstück mit charmanter Gartenwindmühle.







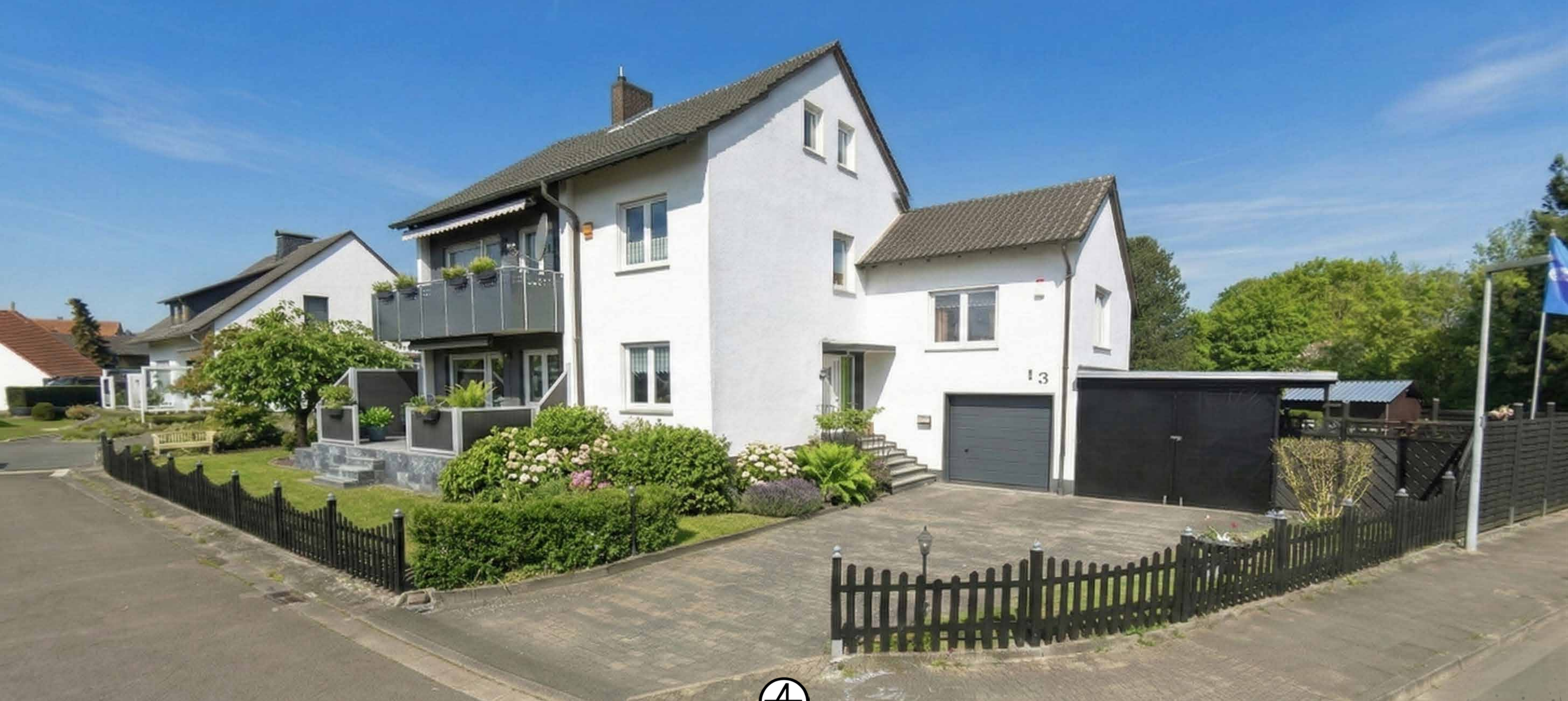
HIGHLIGHTS

- **Umfangreiche Sanierung:** Wesentliche Gewerke (Dach/Leitungen/Fenster) wurden bereits 2009 saniert.
- **Flexibilität pur:** Die Aufteilung als Zweiparteienhaus ermöglicht sowohl Eigennutzung als auch ein lukratives Investment zur Vermietung.
- **Sofort-Wohlfühl-Faktor:** Durch die jungen Modernisierungen (Bäder 2018, Ofen 2024) sind keine unmittelbaren Großinvestitionen im Innenraum nötig.
- **Top-Grundstück:** 850 m² in einer Sackgassen-ähnlichen, ruhigen Lage direkt am Spielplatz.

KAUFPREIS

- **Kaufpreis:** 349.000 €
- **Wohnfläche:** ca. 165 m²
- **Zimmer:** 8 inklusive Dachboden + Keller





Annika Plum Immobilien

Ravensberger Str. 9 · 32547 Bad Oeynhausen

www.annikaplum.com

Maklerprovision für Käufer in Höhe von 3,57% inkl. MwSt.

