

BOHLE

IMMO INVEST GMBH

Entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause in Nieheim:
Charmantes Einfamilienhaus mit großem Potenzial



Keine Provision –
direkt vom Eigentümer.

Bohle ImmoInvest GmbH
Salzkottener Straße 62
59557 Lippstadt

 02941-2561860

 info@bohle-immoinvest.de

 [bohle.immo](https://www.instagram.com/bohle.immo)

Eckdaten

Objektart	Einfamilienhaus
Geschosse	2
Baujahr	unbekannt
Kaufpreis	49.000 €

Erdgeschoss

Wohnfläche	79 m²
Nutzfläche	96 m ²

Obergeschoss

Wohnfläche	74 m²
Nutzfläche	31 m ²

Gesamt **153 m²**

Grundstücksgröße	254
Stellplätze	2

Energieausweis

Ausweisart	Bedarfsausweis
Energiebedarf	in Erstellung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Heizungsart	Nachtspeicherofen
Energieeffizienzklasse	in Erstellung

Virtueller 360°-Rundgang

Gerne können Sie unseren virtuellen 360-Grad-Objektrundgang anfordern, um bereits vor dem Ortstermin einen umfangreichen Einblick zu erhalten.

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem charmanten, renovierungsbedürftigen Einfamilienhaus, das auf zwei Etagen mit insgesamt 8 Zimmern und einer Wohnfläche von 153 m² sowie einer Nutzfläche von 127 m² viel Raum für Ihre persönlichen Gestaltungswünsche bietet – ideal für Familien oder Paare, überzeugt dieses Haus durch großzügige Platzverhältnisse und befindet sich auf einem gut überschaubaren Grundstück im Herzen der idyllischen Kleinstadt Nieheim.

Historisches Flair und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Das Haus besticht durch seinen historischen Charme und bietet viele liebevolle Details, die sich durch eine gelungene Renovierung zu einem echten Juwel verwandeln lassen. Besonders der hintere Bereich des Hauses, gelegen an einer ruhigen Seitenstraße, eignet sich perfekt als gemütliche, überdachte Terrasse – ein idealer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Zusätzlich gibt es ausreichend Platz für ein bis zwei Stellplätze, sodass auch das Thema Parken komfortabel gelöst ist.

Durchdachte Raumaufteilung für flexible Nutzung

Das Erdgeschoss des Hauses bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Hier befinden sich praktische Abstellräume, eine Küche, ein Badezimmer, ein Büro sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Gäste- oder Hobbyraum genutzt werden kann. Diese Ebene bietet Ihnen Raum für ein harmonisches Zusammenspiel von Arbeit und Entspannung.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer, die sich perfekt als Kinderzimmer oder Gästezimmer anbieten, sowie zwei großzügige Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Privatsphäre und Komfort bieten. Die gut durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine individuelle Nutzung der Räumlichkeiten, angepasst an Ihre Bedürfnisse.

Lagebeschreibung

Leben im Herzen von Nieheim – Alles in Reichweite

Nieheim vereint auf harmonische Weise Naturidylle und eine hervorragende Infrastruktur. Das Stadtzentrum ist nur wenige Meter entfernt und bietet Ihnen eine Vielzahl an Annehmlichkeiten wie die Deutsche Post, das Eiscafé SOL Nieheim, Krome's Backstube, die Pizzeria Da Giovanni sowie Nahkauf und die Volksbank. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist in unmittelbarer Nähe.

Für Familien besonders praktisch: Der Kindergarten ist nur etwa 400 Meter entfernt und auch Ärzte verschiedener Fachrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Ein großer Spielplatz, nur ca. 1 km entfernt, bietet den idealen Ort für Kinder zum Spielen und für Eltern zum Entspannen.

Perfekte Verkehrsanbindung für Berufspendler und Reisende

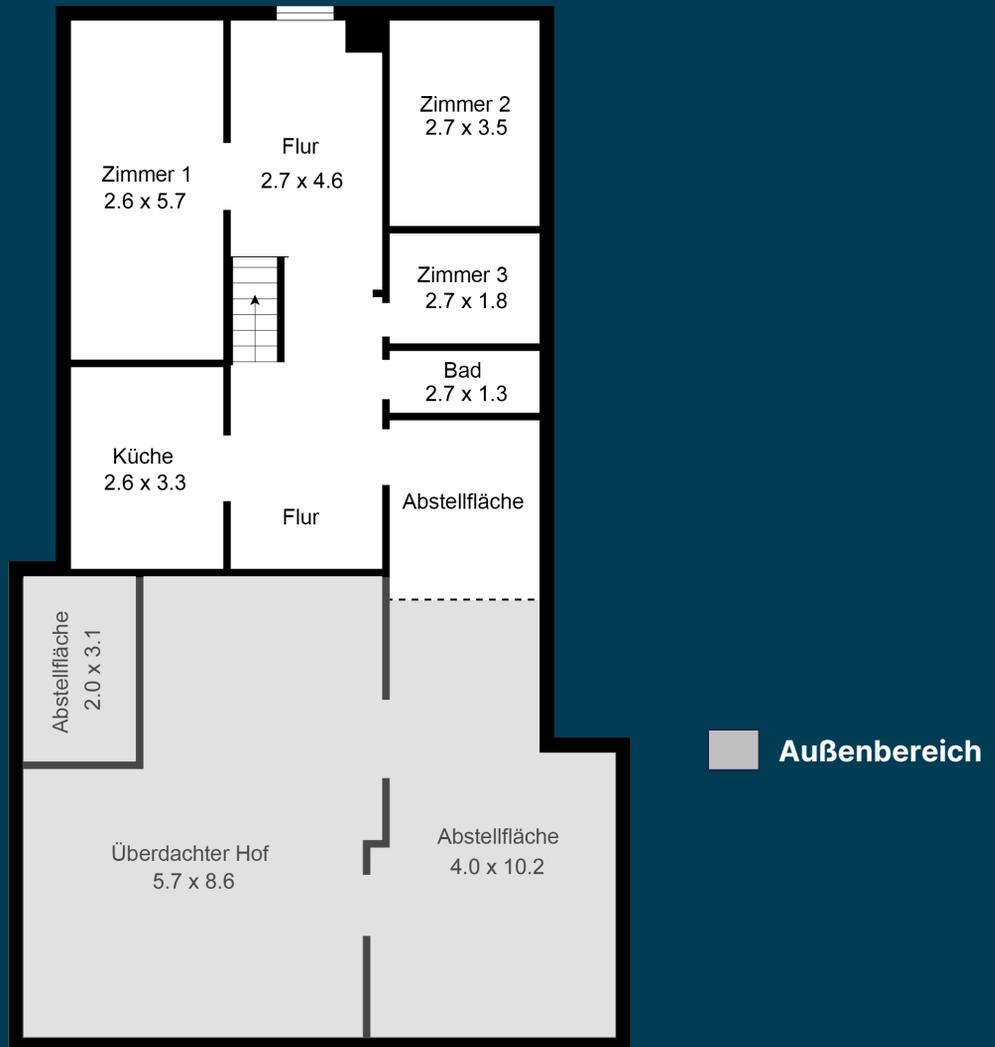
Verkehrstechnisch ist Nieheim optimal angebunden: Die Bundesstraße B252 in Richtung Brakel und Bergheim ist nur 1 km entfernt, die B239 Richtung Steinheim und Höxter etwa 9 km. Pendler profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Autobahnen A33 (Richtung Paderborn-Osnabrück, ca. 34 km) und A44 (Richtung Dortmund-Kassel, ca. 50 km). Diese zentrale Lage macht Nieheim zu einem idealen Wohnort für Berufstätige und Reisende, die die Ruhe des Landlebens genießen möchten, ohne auf gute Anbindungen verzichten zu müssen.

Freizeit und Natur genießen

Nieheim bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Radfahren, Wandern oder ausgedehnte Spaziergänge durch die umliegende Natur – hier finden Sie beste Voraussetzungen für ein naturnahes und entspanntes Leben.

Entdecken Sie die Möglichkeiten dieses charmanten Hauses und gestalten Sie Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Gegenden Nordrhein-Westfalens.

Skizze Erdgeschoss

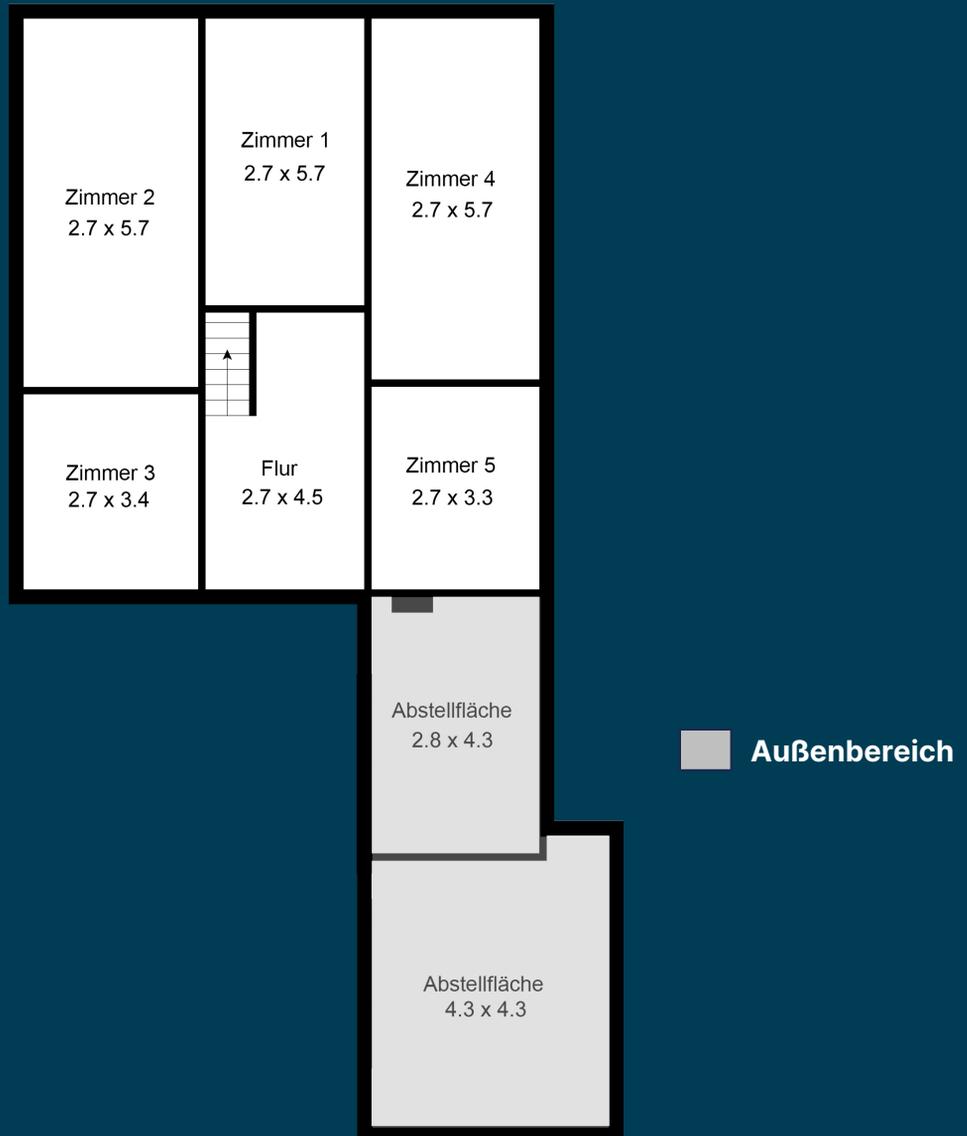


Wohnfläche Erdgeschoss:

Zimmer 1	14,82 m ²
Zimmer 2	9,45 m ²
Zimmer 3	4,50 m ²
Küche	9,88 m ²
Flur	24,84 m ²
Küche	11,32 m ²
Bad	4,59 m ²

Gesamt: 79,40 m²

Skizze Obergeschoss

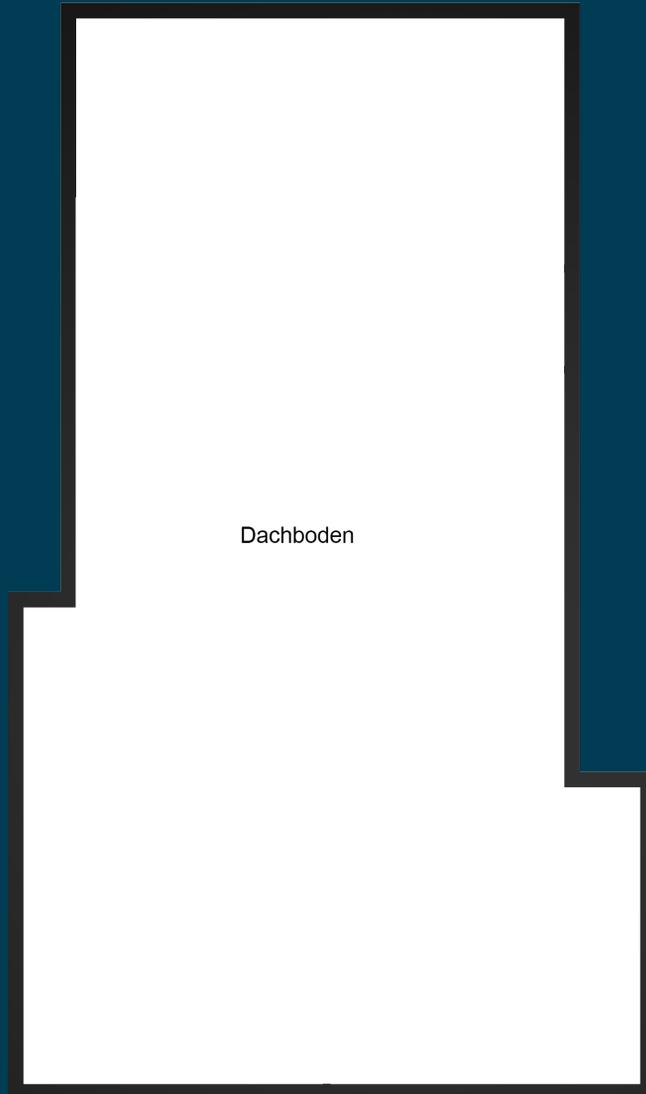


Wohnfläche Obergeschoss:

Zimmer 1	12,69 m ²
Zimmer 2	15,39 m ²
Zimmer 3	9,18 m ²
Zimmer 4	15,39 m ²
Zimmer 5	8,91 m ²
Flur	12,15 m ²

Gesamt: 73,71 m²

Skizze Dachboden



BOHLE

IMMO INVEST GMBH

Objektansicht



BOHLE

IMMO INVEST GMBH

Objektansicht



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss Wohn-/Esszimmer mit Visualisierung



Obergeschoss Schlafzimmer mit Visualisierung



Obergeschoss



BOHLE

IMMO INVEST GMBH

Obergeschoss



Dachboden



Notizen:
