



# **Exposé**

## **Einfamilienhaus mit Grundstück zum Verkauf in Löhne**

### **Beschreibung:**

Hier entsteht ein Einfamilienhaus in Holzrahmenbauweise auf einem ca. 350 qm großen Grundstück an einer wenig befahrenen Anlieger Straße in Löhne Ostscheid, mit der Möglichkeit zur Errichtung eines Doppelcarports mit angrenzendem Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte. Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 110 qm und bietet so ausreichend Platz für eine 4-köpfige Familie. Es besticht durch seine moderne und gradlinige Architektur.

Im Erdgeschoss geht man durch einen großzügigen Windfang in das Haus hinein. Direkt angrenzend an den Windfang ist das Gäste-WC angeordnet. Zum Garten mit Süd Ausrichtung befindet sich ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Außerdem im Erdgeschoss angeordnet ist der Hauswirtschaftsraum. Über die offene Treppe im Wohnraum gelangt man ins Obergeschoss, wo sich neben den zwei Kinderzimmern das Elternschlafzimmer, sowie das Bad mit Dusche befinden.

### **Lage:**

Der Löhner Ortsteil Ostscheid verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, ein gutes Ärzte- und Schulnetz, sowie Einkaufsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe befinden sich neben einem Supermarkt auch zwei Bäcker, eine Grundschule, ein Kindergarten, ein Spielplatz, sowie eine Apotheke. Alles ist bequem fußläufig zu erreichen. Aber auch die verkehrstechnische Anbindung ist sehr gut. Man erreicht in wenigen Fahrminuten die Autobahnen A30 oder die A2.

Auch das Freizeitangebot ist sehr gut und bietet vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung. Das Naherholungsgebiet Werre ist schnell zu erreichen. Man kann zu Fuß oder auf dem Rad entlang der Werre oder mit einem Kanu oder SUP auf der Werre die Natur erkunden.

**Ausstattung:**

- Massivholzdielen in Wohnräumen
- Bad und HWR gefliest
- Innentüren als Blockzarge aus Massivholz mit farbigem Türblatt
- Fensterbänke innen aus Massivholz
- Holzfenster mit 3-fach Verglasung mit elektrischen Rollläden
- Fensterbänke außen aus Alu
- Holzrahmenbau mit Holzfaserdämmung in den Gefachen
- PV-Anlage mit Speicher (8,6 kWp Anlage + 5 kW Speicher)
- KfW-Effizienzhaus 40
- Blower-Door Test
- Energieausweis (Wärmeschutznachweis)
- Sanitärausstattung gemäß gültigen Vorschriften und Normen, entsprechend der jeweiligen individuellen Planung und Anzahl von WC's und Badezimmern
- Elektroinstallation entsprechend den aktuellen und gültigen VDE-Richtlinien. Schalter und Steckdosen Design aus Standardprogramm bei Bemusterung
- Innenanstrich weiß

**Alle Daten auf einen Blick:**

Preis	ab 439.040,00 € brutto (3.975,73 € / m <sup>2</sup> inkl. Grundstück)
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Vermarktungsart	Kauf
Ausbaustufe	Schlüsselfertig
Energiestandard	KfW 40
Grundstücksgröße	ca. 350 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	110,43 m <sup>2</sup> + Terrasse
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Gäste-WC	Vorhanden
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	2
Carport inkl. Abstellraum	zzgl. 15.000,00 €
Kabel Sat TV	Sat TV
Telefon/Fax	ISDN

**Ansicht 1:**



**Ansicht 2:**



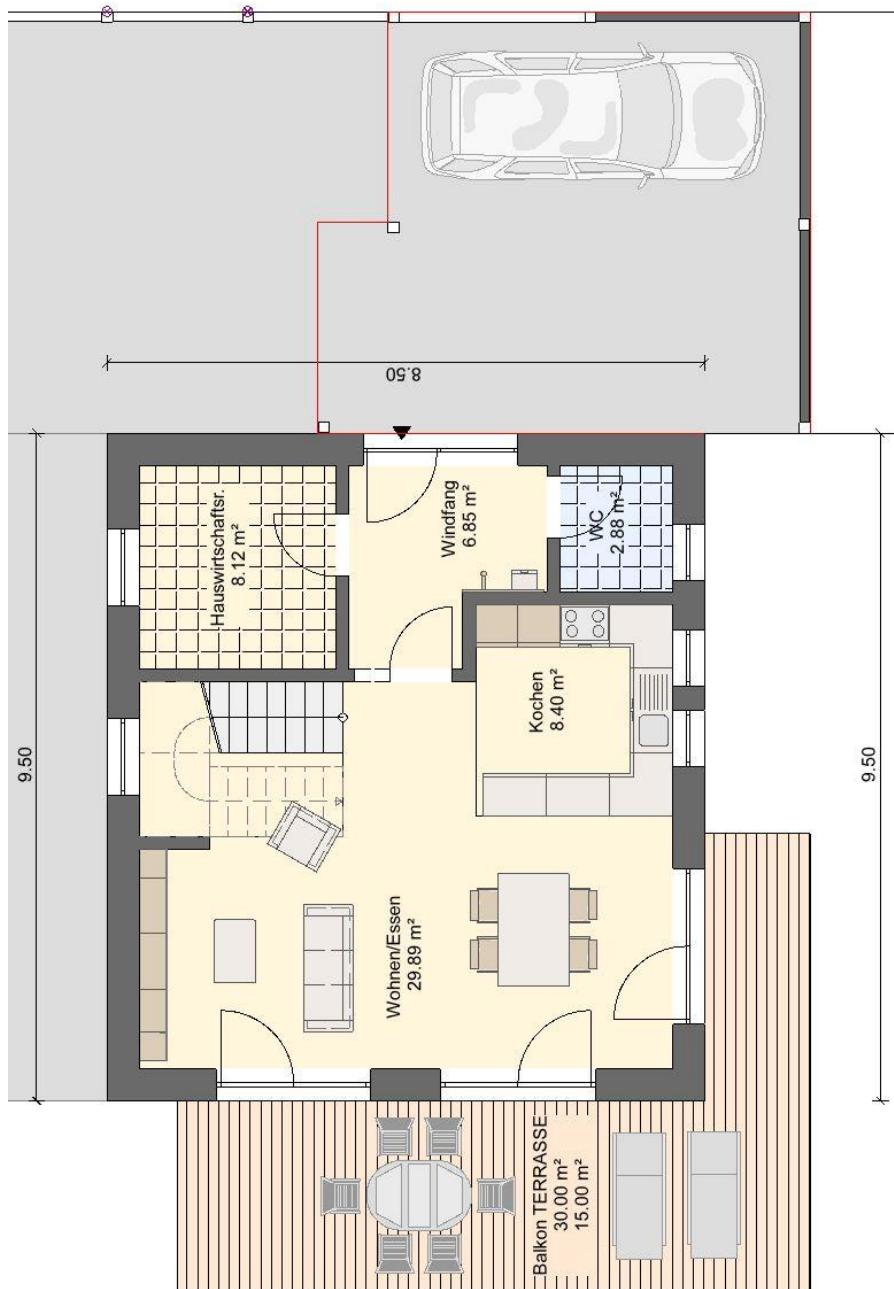
**Ansicht 3:**



**Ansicht 4:**



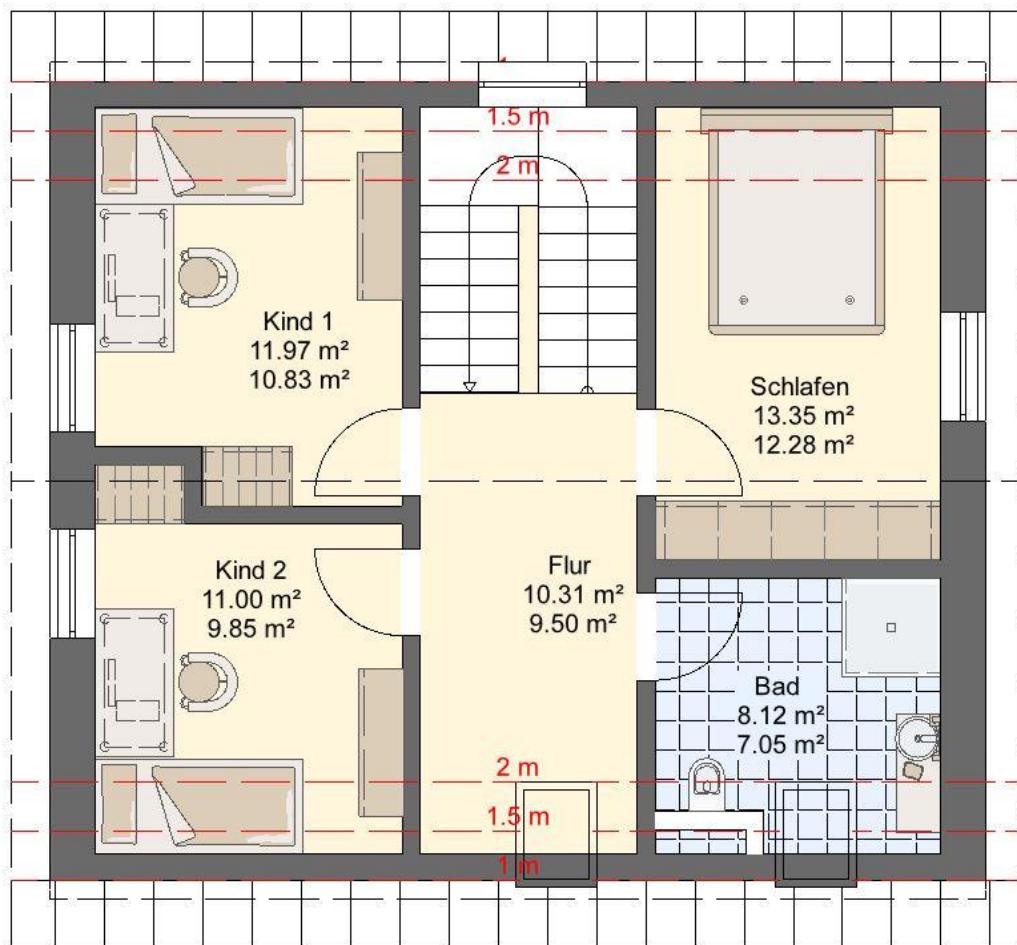
**Grundriss EG:**



**Wohnfläche EG:**

Windfang	6,85 m <sup>2</sup>
WC	2,88 m <sup>2</sup>
HWR	8,12 m <sup>2</sup>
Treppenhaus	4,40 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen	29,89 m <sup>2</sup>
Kochen	8,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>60,54 m<sup>2</sup></b>
Zzgl. Terrasse	

**Grundriss OG:**



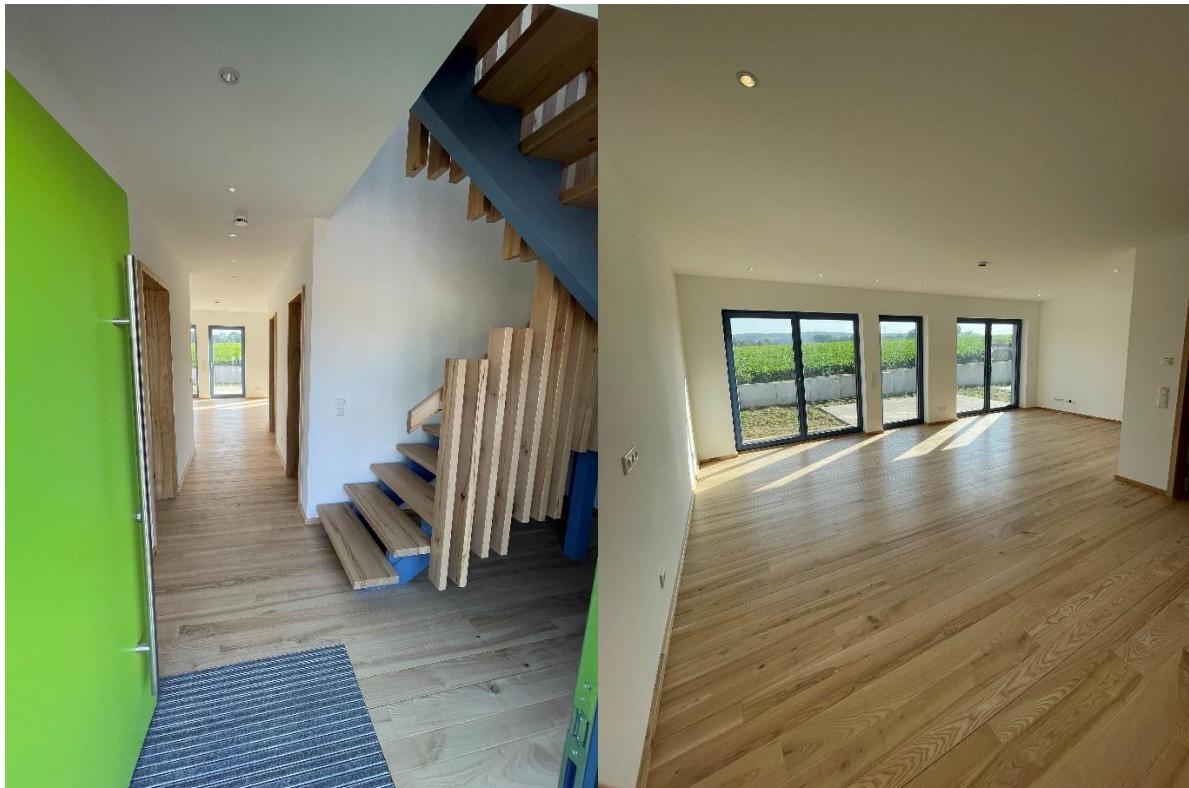
**Wohnfläche OG:**

Flur	9,50 m <sup>2</sup>
Treppenhaus	0,38 m <sup>2</sup>
Bad	7,05 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,83 m <sup>2</sup>
Kind 2	9,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,28 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>49,89 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche Gesamt: EG + OG**

EG	60,54 m <sup>2</sup>
OG	49,89 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>110,43 m<sup>2</sup></b>
Zzgl. Terrasse	

**Beispiel Bilder von einem Referenzobjekt:**



**Informationen:**

Sie wünschen weitere Informationen zum Projekt?

Wir stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung im Hinblick auf Fragen zum Objekt, zur Ausstattung und zur Bauausführung.

Rufen Sie einfach an oder schreiben uns eine E-Mail.

Schormann Immobilien GmbH & Co. KG

Mittelstraße 15  
32549 Bad Oeynhausen

Tel.: 0171/2328384

E-Mail: [info@schormann-immo.de](mailto:info@schormann-immo.de)