# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Garage in Wachtum zu verkaufen

Objekt: 26-0153 | 49624 Löningen / Wachtum

| | |
|---|---|
| Objekttyp | Einfamilienhaus |
| Wohnfläche | ca. 135 m² |
| Nutzfläche | ca. 30 m² |
| Anzahl Badezimmer | 2 |
| Grundstücksgröße | ca. 1.288 m² |
| Baujahr | 1961 |
| Zustand | Renovierungsbedürftig |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 385,1 kWh/(m²a) |

| | |
|---|---|
| Energieausweis gültig bis | 21.09.2036 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2010 |
| wesentlicher Energieträger | Fernwärme |
| Kaufpreis | 225.000,00 € |
| Außen-Provision | 3,57% inkl. ges. MwSt. |

**B&V GmbH**

Molkereistr. 39
49757 Werlte

Tel.: +49 (0) 5951 53099-50
Fax: +49 (0)5951 53099-59

rm@bv-makler.com
www.bv-makler.com

## Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Löningen/Wachtum bietet Käufern, die ein großzügiges Grundstück, eine solide Wohnfläche und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung suchen, eine attraktive Grundlage. Das im Jahr 1961 erbaute Wohnhaus steht auf einem ca. 1.288 m² großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 135 m² sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 30 m².

Die Immobilie präsentiert sich in renovierungsbedürftigem Zustand und eignet sich daher besonders für Interessenten, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen modernisieren und weiterentwickeln möchten. Die vorhandene Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder Käufer, die zusätzlichen Platz benötigen. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag.

Zur Ausstattung gehören unter anderem eine Einbauküche, ein Kamin und eine Terrasse, die den Wohnbereich nach außen erweitert. Während der Kamin eine wohnliche Atmosphäre schafft, bietet die Terrasse einen schönen Platz für entspannte Stunden im Freien. Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Stauraum bzw. praktische Nutzflächen.

Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur Gartengestaltung, für Freizeitbereiche oder weitere individuelle Nutzungsideen. Gerade in Verbindung mit der ruhigen Lage in Löningen/Wachtum ist dies ein interessantes Angebot für alle, die naturnah wohnen und dennoch die Vorzüge der Stadt Löningen nutzen möchten.

Die Verfügbarkeit erfolgt nach Vereinbarung. Dieses Einfamilienhaus bietet die Gelegenheit, ein Objekt mit viel Potenzial in gefragter Lage zu erwerben und nach eigenen Wünschen zu renovieren.

## Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und naturnahen Wohnlage im Löninger Ortsteil Wachtum. Der gewachsene Ortsteil zeichnet sich durch ein angenehmes, ländlich geprägtes Umfeld mit viel Grün und einer entspannten Wohnatmosphäre aus. Hier genießen Sie die Vorzüge einer idyllischen Umgebung und zugleich eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Versorgungs- und Freizeitangebote.

Die Stadt Löningen und die nahe gelegenen Ortschaften bieten eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu weitläufigen Natur- und Erholungsflächen, die zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen einladen.

Durch die gute Anbindung an das regionale Straßennetz sind die umliegenden Städte und Gemeinden bequem erreichbar. Somit eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler. Insgesamt vereint dieser Standort ruhiges Wohnen im Grünen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur.

**B&V GmbH**

Molkereistr. 39
49757 Werlte

Tel.: +49 (0) 5951 53099-50
Fax: +49 (0)5951 53099-59

rm@bv-makler.com
www.bv-makler.com

## Ausstattung Beschreibung

Die Immobilie ist sicherlich ein wenig in die Jahre gekommen, bietet jedoch viel Potenzial, um mit den richtigen Ideen und etwas handwerklichem Geschick ein echtes Schmuckstück zu schaffen. Die vorhandene Einbauküche, der Kamin und die großzügige Terrasse bilden eine gute Grundlage für ein behagliches Zuhause mit viel Charme und Gestaltungsspielraum.

Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Abstell- und Nutzflächen. Die Immobilie wird über Fernwärme beheizt, als Befeuerungsart ist eine alternative Energieversorgung angegeben. Besonders attraktiv ist das weitläufige Grundstück, das zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und viel Raum für individuelle Ideen, Gartengestaltung oder weitere persönliche Vorhaben bietet.

## Sonstige Angaben

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir detaillierte Informationen zu unseren Objekten nur erteilen, wenn Sie in Ihrer Mail-Anfrage Ihre vollständige Adresse und Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben. Zur Vermeidung von aufwendigen Rückfragen, füllen Sie das Kontaktformular bitte vollständig aus. Nur so können wir auf Ihre Anfrage schnell reagieren.

Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und dürfen nicht weitergegeben werden. Bei Weitergabe haftet der Empfänger für die volle Provision (Nachweis- oder Vermittlungsprovision). Der Provisionsanspruch bleibt bestehen, wenn mit Interessenten binnen einer Frist von einem Jahr nach vorläufig unterbrochenen Verhandlungen ein Vertragsabschluss zustande kommt. Alle entstehenden Gebühren sind bei Vertragsabschluss fällig.

Übrigens:
Wissen Sie, was Ihre Immobilie aktuell wert ist? Vielleicht interessieren Sie sich für den Wert Ihrer Immobilie, da Sie selbst überlegen, sich zu vergrößern, zu verkleinern oder Ihren Wohnort zu verändern. Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei mir! Gerne erstelle ich Ihnen eine kostenlose und unverbindliche Werteinschätzung Ihrer Immobilie. Darüber hinaus können wir gerne Ihre individuellen Möglichkeiten ausloten.

**B&V GmbH**

Molkereistr. 39
49757 Werlte

Tel.: +49 (0) 5951 53099-50
Fax: +49 (0)5951 53099-59

rm@bv-makler.com
www.bv-makler.com

Eingang

Fernsehzimmer

**B&V GmbH**

Molkereistr. 39
49757 Werlte

Tel.: +49 (0) 5951 53099-50
Fax: +49 (0)5951 53099-59

rm@bv-makler.com
www.bv-makler.com

Wohnzimmer

Esszimmer

**B&V GmbH**

Molkereistr. 39
49757 Werlte

Tel.: +49 (0) 5951 53099-50
Fax: +49 (0)5951 53099-59

rm@bv-makler.com
www.bv-makler.com

Küche

Schlafzimmer

Bad

Gäste_Bad

Straßenansicht

**B&V GmbH**

Molkereistr. 39
49757 Werlte

Tel.: +49 (0) 5951 53099-50
Fax: +49 (0)5951 53099-59

rm@bv-makler.com
www.bv-makler.com

# Grundriss

Außenbereich

Dachgeschoss

**B&V GmbH**

Molkereistr. 39
49757 Werlte

Tel.: +49 (0) 5951 53099-50
Fax: +49 (0)5951 53099-59

rm@bv-makler.com
www.bv-makler.com

Erdgeschoss

**B&V GmbH**

Molkereistr. 39
49757 Werlte

Tel.: +49 (0) 5951 53099-50
Fax: +49 (0)5951 53099-59

rm@bv-makler.com
www.bv-makler.com

# Ihr Ansprechpartner

**Herr Niklas Grönheim**
B&V GmbH
Molkereistr. 39
49757 Werlte

Telefon: +49 5951 53099-51
Fax: +49 5951 5309959
Mobil: +49 151 14314593

E-Mail: ng@bv-makler.com

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.