

Exposé

Zweifamilienhaus in Vlotho

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung



Objekt-Nr. **OM-422427**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
Miro Koegel

32602 Vlotho
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	493,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	175,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit separat nutz- und vermietbarer Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage nahe dem Zentrum von Vlotho. Die Immobilie wurde im Jahr 1998 errichtet, befindet sich in Hanglage und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 175 m². Das Haus wird ab dem 01.05.2026 vollständig frei übergeben.

Die Lage ist besonders familienfreundlich: Eine Grundschule ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Straße ist ruhig gelegen, gleichzeitig sind das Stadtzentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten und die infrastrukturelle Anbindung schnell erreichbar.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss und eignet sich ideal für die Eigennutzung durch eine Familie. Parallel besteht die Möglichkeit, die Einliegerwohnung unabhängig davon zu vermieten und zusätzliche Einnahmen zu generieren. Alternativ ist auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach denkbar.

Im Erdgeschoss der Hauptwohnung befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und direktem Zugang zur Terrasse sowie in den Garten. Die offene Einbauküche ist funktional in den Wohnbereich integriert. Sie wurde vor wenigen Jahren inklusive Elektrogeräten erneuert und ist im Kaufpreis enthalten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-Bad mit Dusche sowie einem Schlafzimmer.

Das Dachgeschoss bietet insgesamt zwei Schlaf- bzw. Kinderzimmer sowie ein großzügiges Hauptbad mit Whirlpoolwanne sowie einem Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Zusätzlich steht ein Dachboden als praktische Lager- und Abstellfläche zur Verfügung.

Die Einliegerwohnung ist räumlich klar von der Hauptwohnung getrennt und verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit offener Küche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie einen eigenen Hauswirtschaftsraum. Die Einbauküche ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Eine separate Terrasse mit eigenem Gartenzugang unterstreicht die Unabhängigkeit dieser Wohneinheit und macht sie besonders attraktiv für eine Vermietung oder die Nutzung durch Familienangehörige.

Der Garten ist hangseitig angelegt und terrassiert. Ein Gartenhaus bietet zusätzliche Abstell- oder Nutzungsmöglichkeiten.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Fabrikat Viessmann), die im Jahr 2019 erneuert wurde. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

Zum Haus gehören ein überdachter Carport-Stellplatz sowie drei weitere Außenstellplätze und damit ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher.

Ausstattung

- Haupthaus mit 3 Schlafzimmern, offener Einbauküche mit E-Geräten (im Kaufpreis enthalten)
- Gäste WC mit Dusche
- Carport + 3 Stellplätze
- Bad mit Whirlpoolwanne
- Hauswirtschaftsraum
- separate Einliegerwohnung mit einem Schlafzimmer, Wannenbad und offenen Wohn- und Essbereich ebenfalls mit Einbauküche und Hauswirtschaftsraum sowie separater Terrasse
- Heizung (Gas) von 2019

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wir bitten von Makleranfragen abzusehen

Lage

Die Kombination aus ruhiger, zentrumsnaher Lage, familiengerechter Aufteilung, flexibler Nutzungsmöglichkeit sowie der separaten Einliegerwohnung macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Die Grundschule sowie das Stadtzentrum von Vlotho und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer und fußläufiger Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Carport



Eingang Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Garten



Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gäste Bad EG

Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG



HWR

Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Bad Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Küche Einliegerwohnung



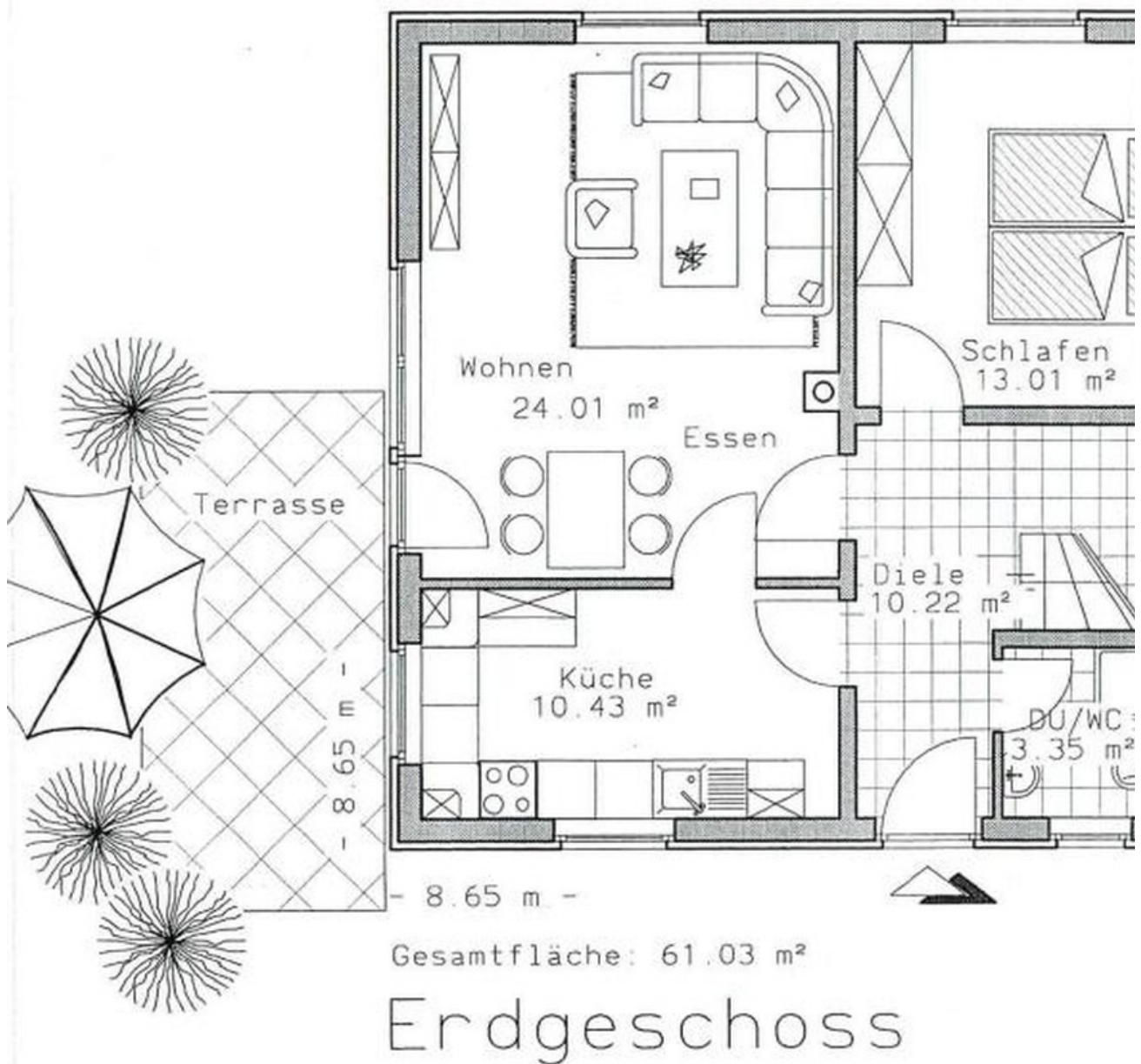
Wohnzimmer Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



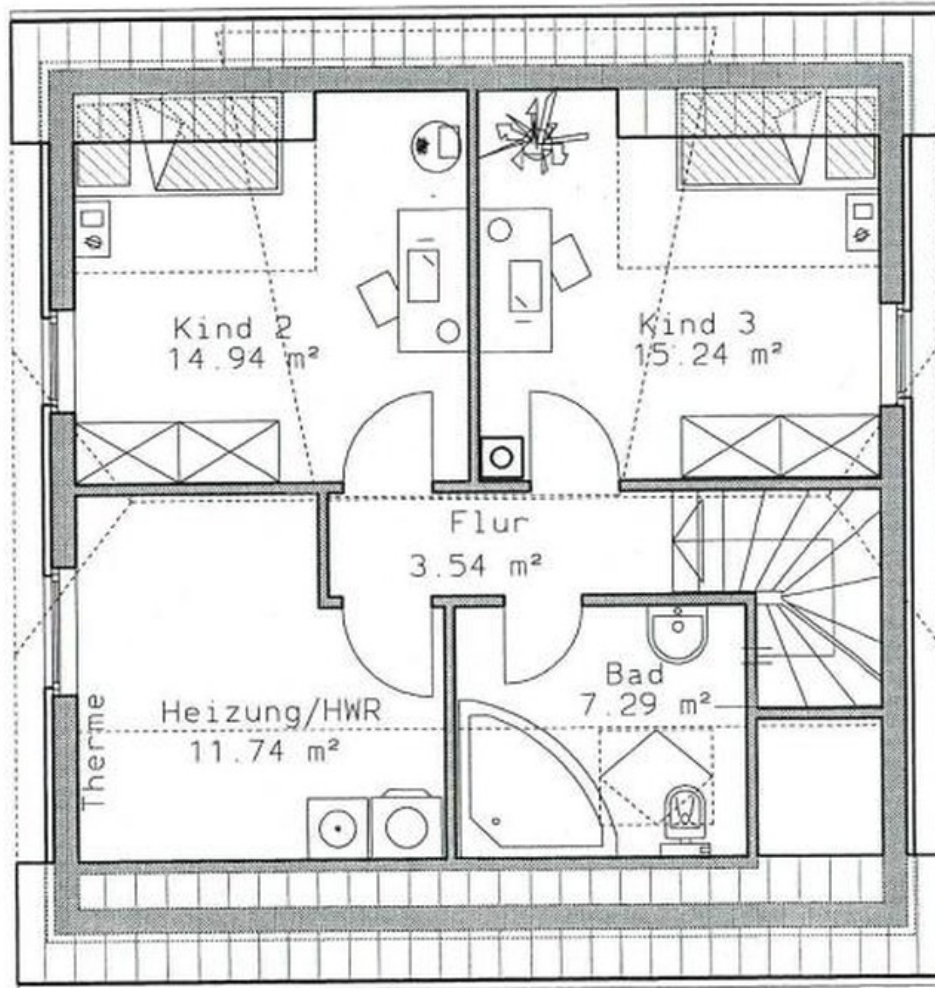
Wohnzimmer Einliegerwohnung

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



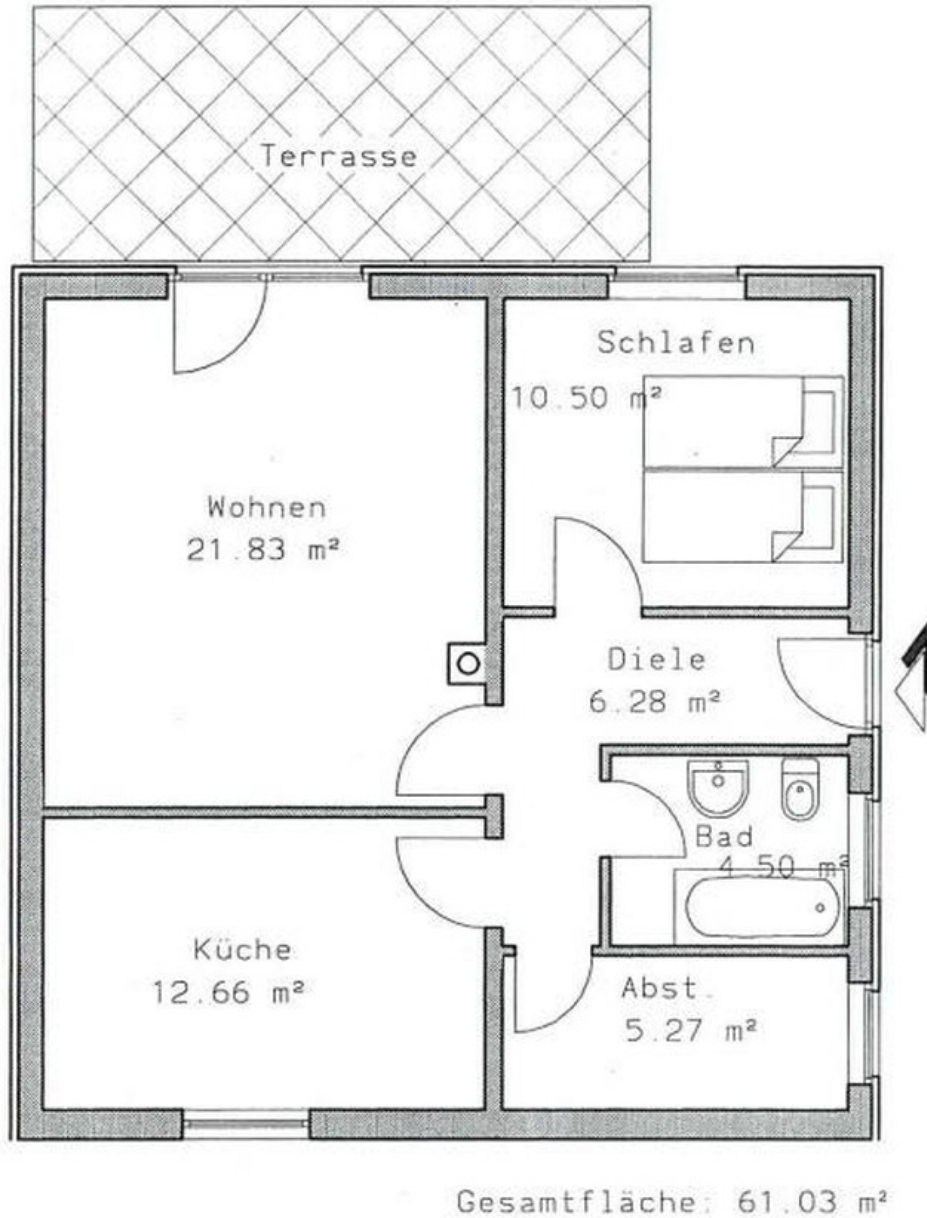
Gesamtfläche: 52.74 m²

DREMPELH.: 0,75 m
DACHNEIGUNG: 38 Grad
Krüppelwalm

Dachgeschoss

Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Einliegerwohnung

Exposé - Anhänge


1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16. 10. 2023**Gültig bis: **17. 01. 2036**Registriernummer: **NW-2026-006164603**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	:		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1998		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2019		
Anzahl der Wohnung	2		
Gebäudenutzfläche (A _W)	236,3	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt (175,0)	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ⁵	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁶	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Anlagen ⁷	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch: Eigentümer Aussteller

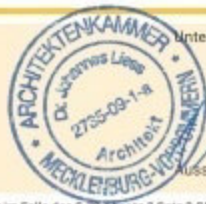
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **18. 01. 2026**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² Mehrfachangaben möglich

³ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

⁴ Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

⁵ bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation

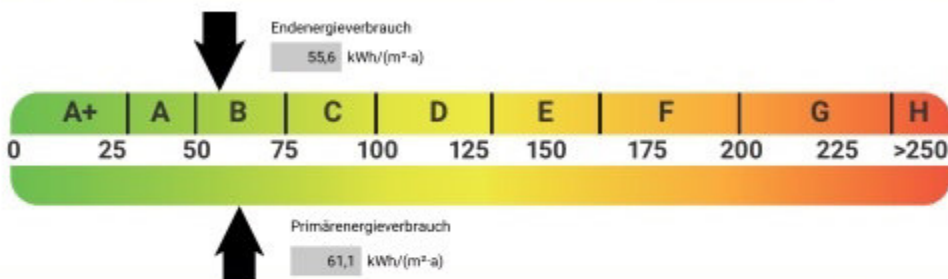
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16. 10. 2023**

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **NW-2026-006164603****3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **13,0** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

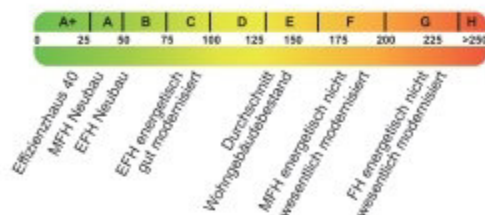
55,60 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.22	31.12.22	Erdgas H	1,1	11.782	4.725	7.057	1,19
01.01.23	31.12.23	Erdgas H	1,1	11.966	4.725	7.241	1,22
01.01.24	31.12.24	Erdgas H	1,1	11.106	4.725	6.381	1,25

 weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{un}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus