

Exposé

Einfamilienhaus in Vlotho

Sehr wohnlich und sehr gepflegt



Objekt-Nr. **OM-290731**

Einfamilienhaus

Verkauf: **450.000 €**

Mobil: 01578 6380636

32602 Vlotho
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	749,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	161,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	96,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Genießen Sie Ihr neues Zuhause mit einer sehr großzügigen Wohnfläche. So stehen im Wohnhaus 126 m² Wohnfläche zzgl. Terrassenfläche zur Verfügung. Ergänzt wird die Wohnfläche durch die Nutzfläche im wohnlich ausgebauten und ca. 32 m² großen Raum über der Doppelgarage. Und der 29 m² große beheizte Hobbyraum im Keller ist für einen Teenager sicherlich eine interessante Alternative zu einem Kinderzimmer neben dem Elternschlafzimmer. Dieser Raum eignet sich ebenfalls für die Ausübung von Hobbys bzw. als Arbeitszimmer, auch wenn er nicht als Wohnfläche anzusehen ist.

Das zu verkaufende Grundstück hat eine Größe von ca. 749 m².

Ausstattung

Im Jahr 1992 wurde dieses Wohnhaus hochwertig und mit weitsichtigen energetischen Überlegungen erbaut. So sind die verklankerten Außenwände mit einer über der Norm liegenden Dämmung versehen worden. Ferner arbeitet der geschmackvolle Kachelofen nicht nur mit der üblichen Konvektionswärme, sondern auch mit einer Wasserblase zur Heizungsunterstützung und einer besonders langen Wärmespeicherung mit Hilfe von rund 1.000 kg Schamottsteinen. Im Erdgeschoss sorgt die Fußbodenheizung für wohlige Wärme.

Die sehr gute Ausstattung des Hauses wird komplettiert durch die große überdachte Terrasse, die vom Wohnzimmer und von der Küche aus erreichbar ist. Für Ihr Wohlbefinden gibt es im Erdgeschoss eine Fußbodenheizung mit Terracotta-Fliesen, Rollläden an allen Fenstern und einem großen, gut belichteten und beheizten Hobbyraum im Keller sowie einen Waschkeller mit Kelleraußentreppe. Lasierte Tondachpfannen und Dachrinnen bzw. Fallrohre aus Kupfer runden die besondere Ausstattung ab.

Insbesondere ist der Hauseingang sehr klug errichtet worden. Sie betreten das Haus ausgehend von der Doppelgarage wettergeschützt unter einem Deckenvorsprung. Diese Garage hat ein gedämmtes Sektionaltor und einen weiteren Ausgang zum Garten.

Durch die bisherige zurückhaltende Nutzung dieses Hauses ist die überwiegend aus 1992 stammende Ausstattung als ausgesprochen gepflegt anzusehen. Wesentliche Modernisierungen sind im Haus nicht erforderlich.

Das Internet ist hier laut der Verfügbarkeitsanzeige der Telekom und Vodafone derzeit von bis zu 250 Mbit/s im Download und 40 Mbit/s im Upload verfügbar.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Hier wohnen Sie in einer ruhigen Anliegerstraße sowie in einem gewachsenen Wohngebiet von Vlotho-Exter. Der Ortskern mit Supermarkt, Schnellimbiss, Ärztin, Apotheke, Kindergarten, Grundschule und Sportplatz ist nur ca. 1,3 km entfernt.

Auch die Nähe zu den umliegenden Innenstädten von Bad Salzuflen (6 km), Herford (10 km), Bad Oeynhausen (15 km) und Bielefeld (25 km) macht diese Lage sehr attraktiv.

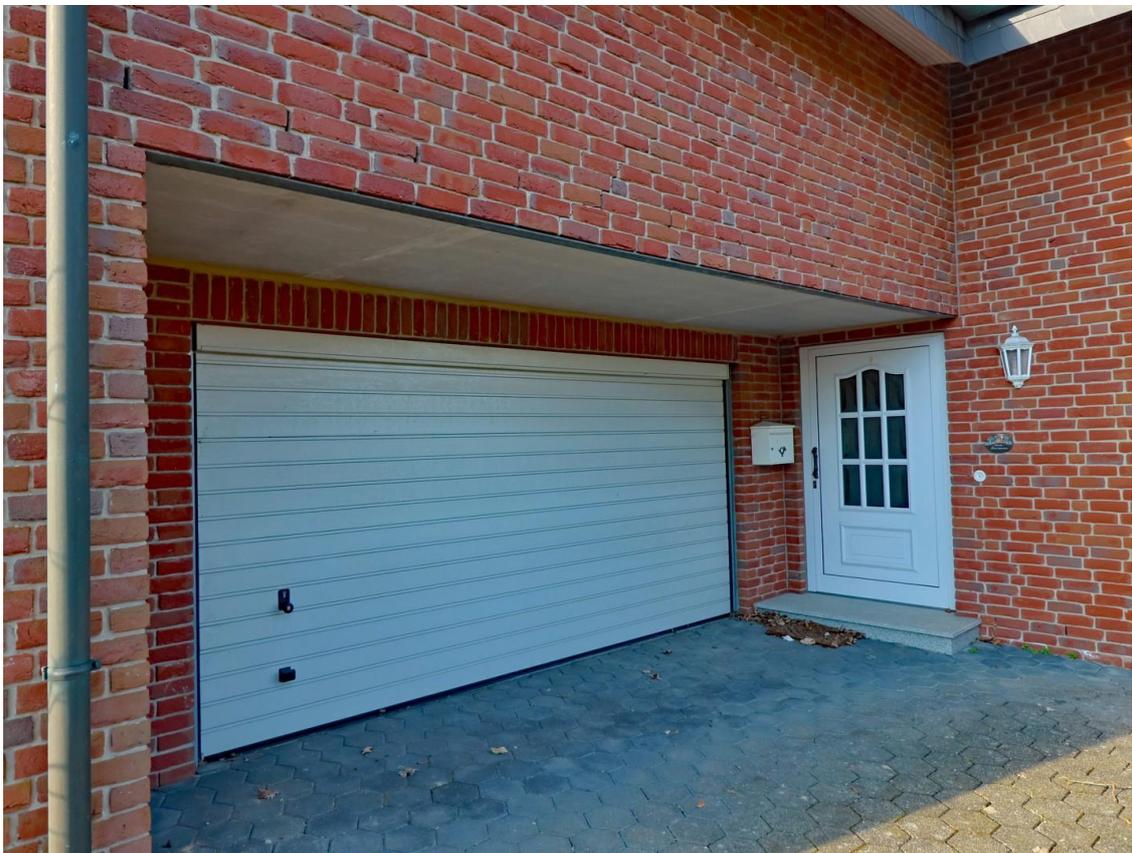
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	149,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



überdachter Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Südwestansicht



Terrassenansicht

Exposé - Galerie



überdachte Terrasse



Kellerzugang

Exposé - Galerie



freundlicher Eingangsbereich



Zugang zum Wohnzimmer

Exposé - Galerie



lichtdurchflutete Küche



Küche mit Zugang zur Terrasse

Exposé - Galerie



geräumiges Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kachelofen

Exposé - Galerie



multifunktionaler Kachelofen



Treppe zum Dachgeschoss

Exposé - Galerie



wohnlicher Raum über Garage



großzügiger "Bodenraum"

Exposé - Galerie



erstes Kinder- Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



zweites Kinder- Arbeitszimmer

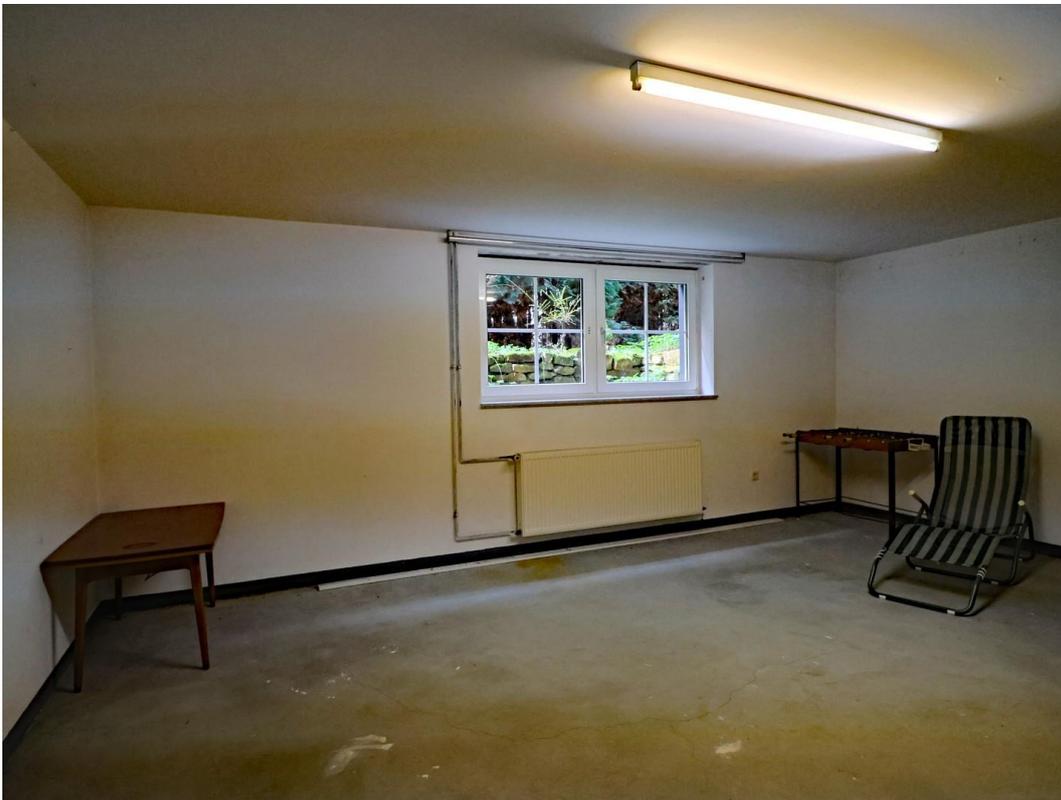


Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



multifunktionaler KG-Hobbyraum

Exposé - Galerie

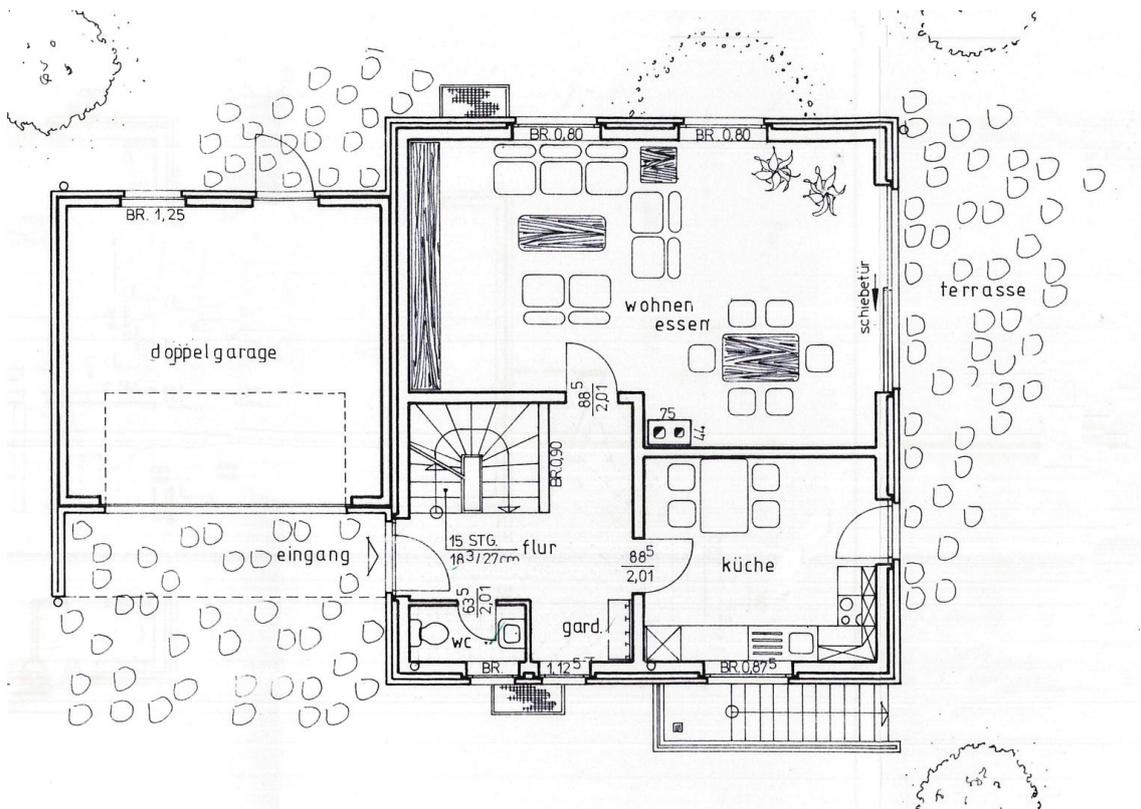


Waschküche mit Heizungsanlage

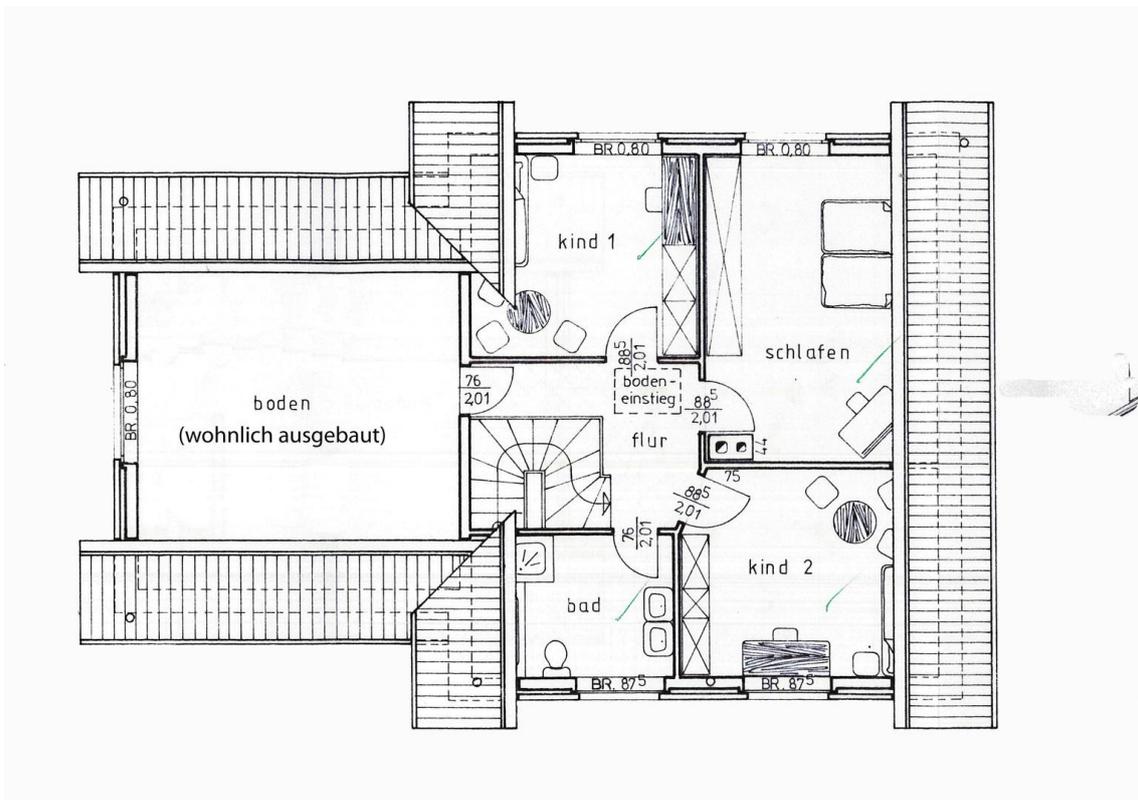


Außenausgang aus Waschküche

Exposé - Grundrisse

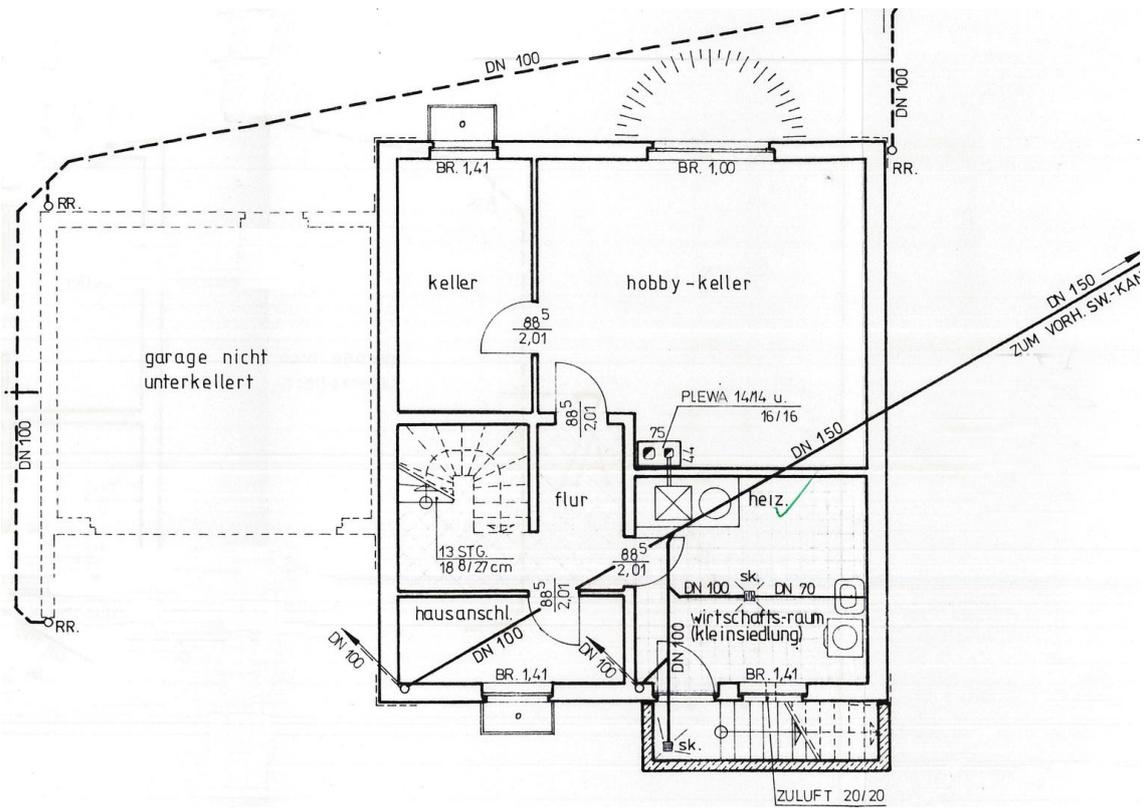


Grundriss Erdgeschoss

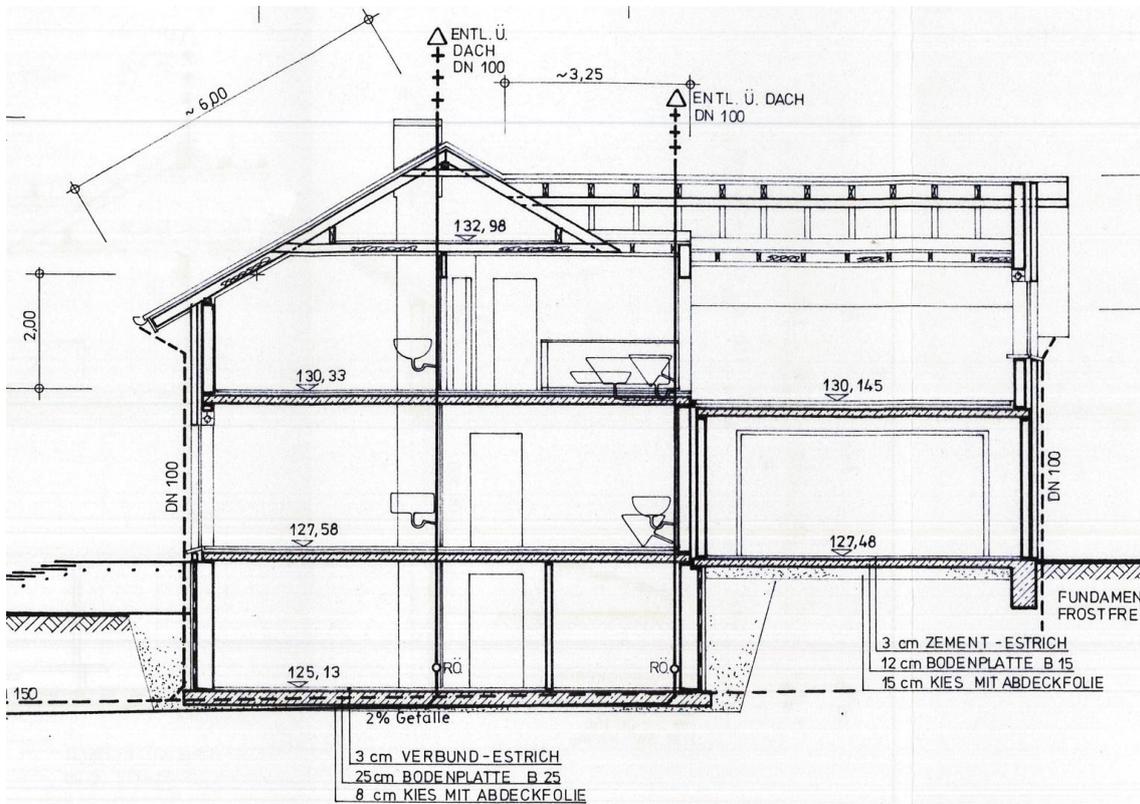


Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

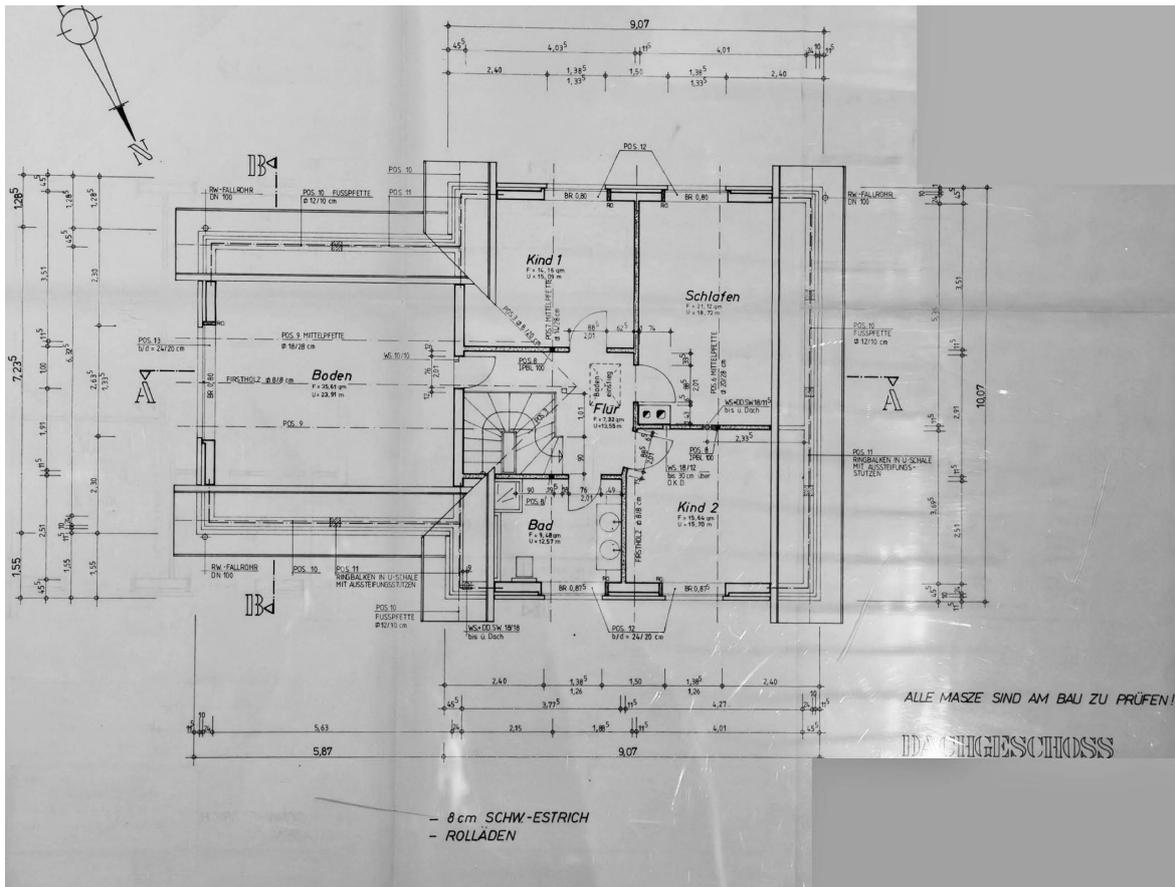


Grundriss Kellergeschoss

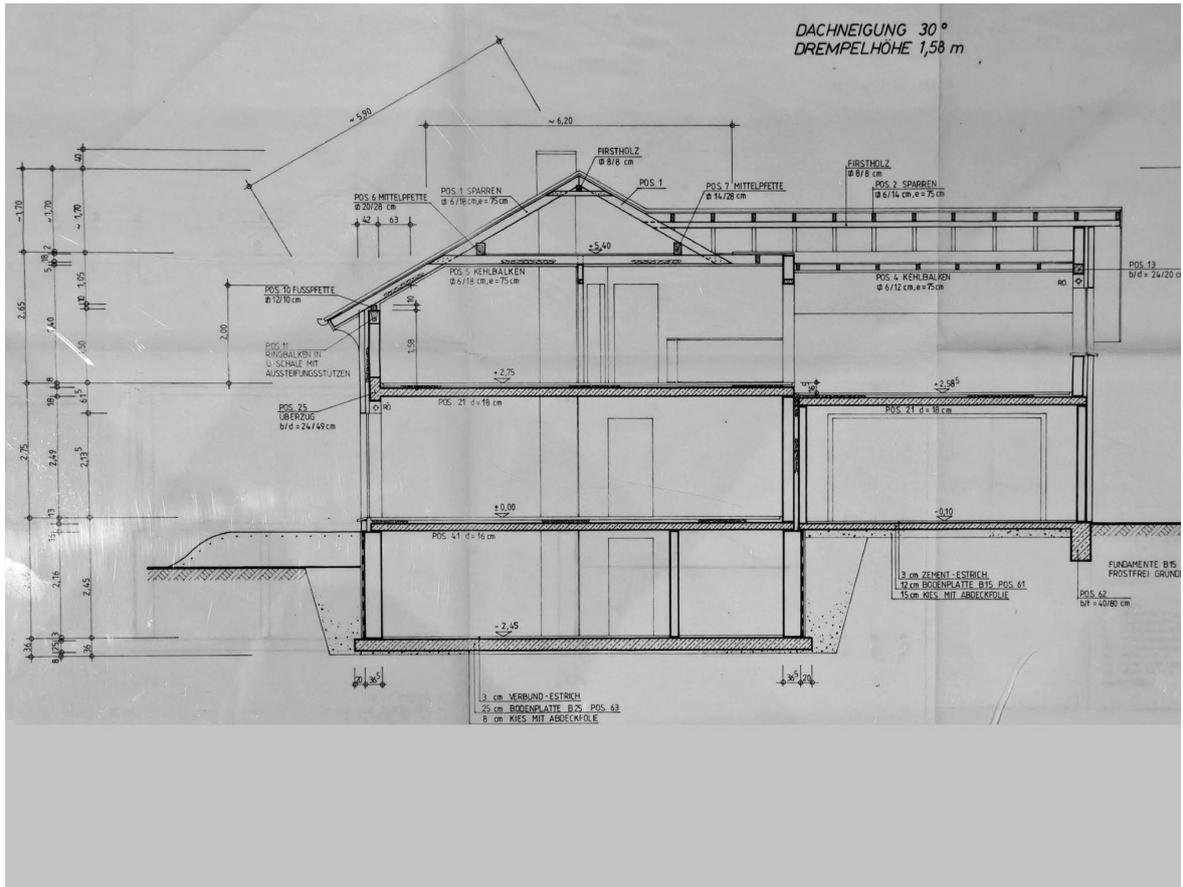


Schnittzeichnung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

