

**Vlotho – auf dem Amtshausberg – nahe der Burg Vlotho**

**Zweifamilienhaus in exponierter Lage mit Einliegerwohnung!!**

**Wohnfläche ca. 170 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 1.760 m<sup>2</sup>**  
Objekt-Nr. WH 206

**Kaufpreis: € 190.000,00 zzgl. 4,76 % Courtage inkl 19% MwSt.**



**Objekt – Daten**

**Grundstück:** ca. 1.760 m<sup>2</sup>  
**Etagen:** 2  
**Anzahl der Zimmer:** 7  
**Küche:** 3  
**Balkon:** ja  
**Garage:** ja

**Haustyp:** Zweifamilienhaus  
**Wohneinheiten:** 3  
**Schlafzimmer:** 4  
**Gäste-WC:** nein  
**Terrasse:** ja  
**Car-Port:** ja

**Baujahr:** 1967  
**Wohnfläche:** ca. 170 m<sup>2</sup>  
**Badezimmer:** 3  
**Keller:** ja  
**Garten:** ja  
**Stellplatz:** ja

## Objektbeschreibung

Dieses Zweifamilienhaus mit Terrasse, Dachterrasse, Balkon und großem naturbelassenen Garten befindet sich in Vlotho auf dem Amtshausberg nahe der Burg Vlotho.

Dieses Haus, in traditionellem Baustil mit Satteldach und Garage, besticht durch seine exponierte Lage mit Aussicht auf das Kaiser – Wilhelm – Denkmal und die Porta Westfalica

Das Haus wurde 1967 in Massivbauweise mit Putzfassade auf einem ca. 1.760 m<sup>2</sup> großen Areal erbaut. Im Jahr 2011 hat die Fassade einen neuen Anstrich bekommen. Im gleichen Zug wurden die Holzfenster neu gestrichen. Die Fenster sind doppelt verglast und verfügen über Außenrollos.

Die Heizung wurde 2012 von Öl auf Gas umgestellt. Beheizt wird das Objekt seither mit einer Brennwert-Heiztherme aus dem Hause Buderus, die auch für die Warmwasserbereitung Sorge trägt.

Die Gesamtwohnfläche verteilt sich auf das Erdgeschoss, das Dachgeschoss und eine Einliegerwohnung im Souterrain.

Die Fußböden im Haus sind mit unterschiedlichen Belägen versehen. Dabei verfügen die Wohnräume im Erdgeschoss über Parkett-Bodenbeläge. Die Böden in den Fluren haben einen Belag aus Naturstein. Die Treppenstufen zum Keller- und Dachgeschoss sind ebenfalls aus strapazierfähigem Naturstein hergestellt. Das Haus bietet viel Platz für zwei Familien und einen kleinen Haushalt in der Einliegerwohnung. Auch für Ihre Haustiere gibt es genug Platz und Auslauf auf dem sehr großen Gartengrundstück.

Nutzen Sie die Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet und schaffen Sie sich Ihre ganz eigene Wohlfühl-Oase.

## Ausstattung

**Im Erdgeschoss** befindet sich eine großzügige 3 Zimmerwohnung, bestehend aus Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Badezimmer und separatem WC. Von Wohnzimmer gibt es einen Ausgang zur Terrasse und zum Garten. Dem Esszimmer angeschlossen ist eine große Dachterrasse. Das Badezimmer und das WC haben jeweils ein Fenster.

Über die breite Naturstein-Treppe erreichen Sie die obere Etage.

**Im Dachgeschoss** befindet sich ebenfalls eine 3-Zimmer-Wohnung mit einem Balkon.

**Im Untergeschoss** befinden sich ein Waschkeller, der Heizungskeller und ein Kellerraum. Desweiteren ist hier die kleine 2-Zimmer Einliegerwohnung mit Wohnraumfenstern und Heizung.

## Lage

Vlotho ist eine ostwestfälische Kleinstadt mit knapp 20.000 Einwohnern im Nordosten des deutschen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen an der Weser. Sie liegt im Osten des Kreises Herford und gehört damit zum Regierungsbezirk Detmold. Seit 1978 sind Teile von Vlotho als Luftkurort mit Kurmittelgebiet ausgewiesen.

Das Objekt befindet sich in exponierter Lage am Amtshausberg nahe der Burg Vlotho. Die Lage bietet ein hohes Maß an Erholungswert.

## Sonstiges

Die Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit unbewohnt.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist ebenso vermietet wie die Einliegerwohnung im Souterrain.

Bauausführung: massive Bauweise mit Keller

KFZ-Stellplätze: 1 massiv gebaute Garage + 2 Carport-Stellplätze

## Angaben zum Energieausweis:

Ausweis-Typ: bedarfsorientiert

Energie-Kennwert: 168,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Effizienz-Klasse: F

Wesentlicher Energieträger: Gas

Baujahr des Wärmeerzeugers: 2012

## Besichtigung:

Nur nach vorheriger Absprache mit uns.

# Hausansichten



# Erdgeschoss-Wohnung



# Treppenhaus – Spitzboden – Haustechnik



**Hinweis:**

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns vom Verkäufer überlassenen Objektdaten übernehmen wir keine Haftung. Irrtümer und Auslassungen bleiben vorbehalten. Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben. Das Baulastenverzeichnis hat der Makler nicht eingesehen. Irrtümer und Auslassungen bleiben vorbehalten.

**Wichtig:**

Da wir unseren Vermietern gegenüber nachweispflichtig sind, möchten wir Sie bitten, uns Ihre vollständige Anschrift, sowie Ihre Telefonnummer mitzuteilen. Sehr gerne senden wir Ihnen dann umgehend ein Exposé über das gewünschte Objekt.  
Wir danken für Ihr Verständnis.

Ihr **BRINKMANN IMMOBILIEN TEAM**

## **IMPRESSUM**

**Firmenname**

Brinkmann Immobilien e.K.

**Firmenanschrift**

Nordbahnstraße 13  
32584 Löhne

**Telefon – Fax – Mail**

Fon: +49 (0) 57 31 . 84 40 52  
Fax: +49 (0) 57 31 . 84 40 78  
info@brinkmann-immobilien.de

**Geschäftsinhaber**

Michael Th. Ptatscheck

**Aufsichtsbehörde**

Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO erteilt durch Ordnungsamt  
Kreis Herford, Amtshausstr. 3, 32051 Herford

**Handelsregister**

Amtsgericht Bad Oeynhausen

**Handelsregisternummer**

HRA 8712

**Umsatzsteuer-ID**

DE222348694

**Weiteres**

Die Angaben zu diesem Immobilienangebot stammen vom Auftraggeber. Der Betreiber der Webseite hat diese Angaben nicht geprüft und macht sie sich nicht zu Eigen. Deshalb übernimmt er auch keine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Bei Fragen zu dem Objekt setzen Sie sich bitte unmittelbar mit dem Anbieter in Verbindung.

**Verbraucherinformation**

gemäß Verordnung (EU) Nr. 524/2013: Im Rahmen der Verordnung über Online-Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten steht Ihnen unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Online-Streitbeilegungsplattform der EU-Kommission zur Verfügung.