



Haus in Lemförde kaufen  
**Charmantes Einfamilienhaus mit  
 Einliegerwohnung und  
 Wintergarten!**

 Wohnfläche **191 m<sup>2</sup>**
 Zimmer **8**
 Grundstücksfläche **1.059 m<sup>2</sup>**
 Kaufpreis **305.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis	305.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Heizung	Gas
Stellplatzart	Garage
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja
Gartennutzung	Ja
Offener Kamin	Ja
Bodenbeläge	Fliesen, Teppich, Parkett

Bauweise	Massiv
Dachform	Walmdach
<b>Flächen</b>	
Wohnfläche	191 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.059 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8.0
Anzahl separate WC	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
<b>Zustand</b>	
Baujahr	1966
Zustand	Gepflegt
<b>Sonstiges</b>	
Objektnummer	024364NI
Objekt-ID	FIO-10516712810
Anbieter-ID	610700
Objekttyp	Einfamilienhaus

## Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1966 erbaute Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung bietet Ihnen auf ca. 191 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges und vielseitiges Wohnkonzept. Auf zwei Etagen verteilt, überzeugt die Immobilie mit durchdachter Raumaufteilung, einem einladenden Wintergarten und einem gepflegten Garten.

**Erdgeschoss – Wohnen mit Kamin und Wintergarten**

Über den großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, dessen zentrales Highlight der große Kamin ist. Von hier genießen Sie einen wunderbaren Blick in den liebevoll angelegten Garten. Die angrenzende Küche ist sowohl über den Essbereich als auch über den Flur erreichbar. Ein besonderes Highlight ist der rund 27 m<sup>2</sup> große Wintergarten mit Fußbodenheizung – ideal für gemütliche Stunden zu jeder Jahreszeit.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein modernisiertes Badezimmer (ca. 2004), ein Elternschlafzimmer sowie ein kleines Büro, das sich auch als Ankleide nutzen lässt.

**Dachgeschoss – Einliegerwohnung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**

Über eine massive Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, in dem sich die ca. 68 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung befindet. Diese umfasst drei Zimmer, eine kleine Küche und ein eigenes Badezimmer – ideal für Gäste, ältere Kinder oder zur Vermietung.

Im Keller des Hauses finden Sie ein weiteres Badezimmer sowie eine praktische Waschküche. Durch den Umbau der ursprünglichen Ölheizung auf eine Gasheizung (ca. 1990) wurde zusätzlicher Stauraum geschaffen.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen ein und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Garage samt Anbau runden dieses Angebot ab.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Rollläden

- Baujahr ca.1966
- ca. 1.059 qm Grundstück
- ca. 191 qm Wohnfläche / EG ca. 123 qm / DG ca. 68 qm
- Kamin
- Wintergarten ca. 2001
- Garage
- Haustür ca. 2021 erneuert
- Gas Heizung Baujahr circa 1990

### sonstige Angaben

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

### Objektbilder



Front mit Garage



Front links



Hauseingang



Front



Gartenseite



Gartenseite rechts



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller

Exposplan, nicht maßstäblich

## Energiepass

Gültig bis	30.01.2032
Endenergiebedarf	224,30
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	G
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1965
Ausstellungsdatum	31.01.2022
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Lemförde liegt im Naturpark Dümmer unweit des Dümmer und des Stemseder Berges zwischen Osnabrück und Bremen. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage. Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Lemförde verfügt des Weiteren über einen Bahnhof, der Sie in Richtung Osnabrück oder Bremen führt. Genaueres zur Lage erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Ihr Ansprechpartner

**Nico Plate**

Telefon: 05441 92030

E-Mail: [nico.plate@beratung.lbs-nw.de](mailto:nico.plate@beratung.lbs-nw.de)

