





## Barrierefreie und großzügige Erdgeschosswohnung in Gohfeld

<sup>100</sup>/<sub>04</sub> 1883

Objektnr.

 1964

Baujahr

 90 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 2

Zimmer

## Die Immobilie

Diese nach umfangreicher Sanierung im Jahr 2026 modernisierte Erdgeschosswohnung in Löhne / Gohfeld bietet ein zeitgemäßes Wohnambiente mit offenem Raumgefühl, großzügigen Flächen und einer konsequent barrierefreien Ausführung. Das Gebäude präsentiert sich nach der Erneuerung von Wänden, Decken, Heizung, Elektro- sowie Sanitärinstallationen in einem sanierten Zustand und erfüllt hohe Ansprüche an Komfort und Alltagstauglichkeit.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft durch das offene Konzept eine angenehme, kommunikative Atmosphäre. Ein Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine ruhige Rückzugsmöglichkeit. Das hochwertig modernisierte Badezimmer ist mit einer großzügigen Dusche (150 cm x 150 cm) ausgestattet und unterstreicht den zeitgemäßen Standard. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Praktisch und selten: Ein eigener Hausarbeitsraum bietet Platz für Waschmaschine und Trockner und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein besonderes Highlight ist die außergewöhnlich große Terrasse mit ca. 90 m<sup>2</sup>, welche rein rechnerisch (anteilig) zur Wohnfläche hinzugerechnet werden könnte – ideal zum Entspannen, für gesellige Abende oder als erweiterter Wohnbereich in der warmen Jahreszeit.

## Flächen

Wohnfläche	<b>90 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>2</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Separate WCs	<b>1</b>
Etage	<b>EG</b>
Außenstellplätze	<b>2</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1964</b>
Zustand	<b>saniert</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Verfügbar ab	<b>01.07.2026</b>
--------------	-------------------

Haustiere erlaubt	<b>nein</b>
-------------------	-------------

## Ausstattung

Die Immobilie überzeugt mit einer modernen und hochwertigen Ausstattung, die ein komfortables Wohnen ermöglicht. Zur Wohnung gehören eine großzügige Terrasse die zusätzlichen Nutz- und Erholungsraum bietet. Beheizt wird das Objekt über eine Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2025 mit Gas als Befeuerungsart.

Die barrierefreie, hochwertige und moderne Einbauküche von Nobilia (mtl. Miete 125) fügt sich harmonisch in das zeitgemäße Wohnkonzept ein. Glasschiebetüren sorgen für ein offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl, während der Fliesenboden pflegeleicht und stilvoll zugleich ist.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Außenstellplätze ( jeweils 40 / Monat)

zur Verfügung. Eine Garage kann nach Vereinbarung angemietet werden.

Befeuerung	<b>Gas</b>
------------	------------

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im beliebten Ortsteil Gohfeld der Stadt Löhne. Die gewachsene Umgebung zeichnet sich durch kurze Wege und eine sehr gute Nahversorgung aus: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung sowie weitere wichtige Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind bequem fußläufig erreichbar.

Durch die verkehrsgünstige Anbindung sind zudem umliegende Stadtbereiche wie Bad Oeynhausen und der Aqua Magica und die Region schnell erreichbar, was die Lage besonders attraktiv macht. Insgesamt bietet das Umfeld eine angenehme Mischung aus praktischer Infrastruktur und wohnlicher Atmosphäre.

## Preise

Kaltmiete	<b>1.020 €</b>
Monatl. Betriebs-/Nebenkosten	<b>250 €</b>
Warmmiete (inkl. Heizkosten)	<b>1.350 €</b>
Gesamtkosten	<b>1.350 €</b>
Kaution	<b>3,0 Nettokaltmieten</b>
Außenstellplatzmiete	<b>40 €</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>15.08.2029</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>154,10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Öl</b>
Energieeffizienzklasse	<b>E</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>2005</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen









ISBO

**Barrierefreie und großzügige Erdgeschosswohnung in Gohfeld**

---

## Kontakt

Uwe Nottmeyer



ISBO Immobilien-Service

Herforder Str. 72, 32545 Bad Oeynhausen

E-Mail	<b>info@isbo.de</b>
Telefon	<b>00495731683777</b>
Fax	<b>00495731683778</b>
Weitere Informationen	<b>www.isbo.de</b>