



Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

¹⁰⁰
¹⁰¹⁰
⁰¹ 00785

Objektnr.

 1963

Baujahr

 169 m²

Wohnfläche

 1.980 m²

Grundstücksfläche

 7

Zimmer

Die Immobilie

In ruhiger Lage von Rahden-Tonnenheide präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerapartment aus dem Baujahr 1963 als vielseitiges Zuhause mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenlösung, für das Arbeiten von zu Hause oder zur Unterbringung von Gästen – die zusätzliche Einheit schafft wertvollen Raum und Flexibilität.

Die Wohnfläche von ca. 169 m² verteilt sich auf insgesamt 7 Zimmer und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der mit einem Kaminofen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch ein Gäste-WC sowie eine neuwertige, moderne Einbauküche, die sowohl optisch als auch funktional zeitgemäßen Ansprüchen gerecht wird.

Im privaten Bereich stehen zwei Schlafzimmer, ein kleines Gästezimmer sowie eine separate Ankleide zur Verfügung. Das moderne, stylische Vollbad ist hochwertig gestaltet und bietet zudem einen direkten Zugang zum Balkon – ein angenehmes Detail, das den Alltag spürbar aufwertet.

Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über ca. 58 m² Nutzfläche, die praktische Abstell-, Lager- oder Hobbybereiche ermöglicht. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist nach Vereinbarung verfügbar.

Flächen

Wohnfläche	169,03 m²
Grundstücksfläche	1.980 m²
Nutzfläche	57,87 m²
Zimmer insgesamt	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WCs	1
Einliegerwohnung	ja
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1963
Zustand	gepflegt
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Verfügbar ab	nach Vereinbarung
--------------	-------------------

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine solide und zugleich modernisierte Ausstattung. Ein Kaminofen im Erdgeschoss sorgt für behagliche Wärme und unterstreicht den wohnlichen Charakter. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet zusätzlichen Platz zum Entspannen.

Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über eine Zentralheizung mit Ölbefuerung. Umfangreiche Modernisierungen wurden im Jahr 2009 durchgeführt, darunter die Erneuerung der Innentüren, der Haustür und der Fenster (mit Rollläden) sowie die Elektroinstallation inklusive neuem Schaltkasten.

Im Jahr 2017 erfolgte die komplette Erneuerung des Badezimmers im Obergeschoss; in diesem Zuge wurden auch die Wasserleitungen vom Keller bis ins Obergeschoss erneuert. Ebenfalls 2017 wurde in Erd- und Obergeschoss ein moderner Klickvinylboden verlegt. Eine neue Einbauküche aus dem Jahr 2024 rundet die zeitgemäße Ausstattung ab.

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl

- ✓

Einliegerwohnung
- ✓

Kamin

Lage & Infrastruktur

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und ländlicher Lage im Bereich Rahden-Tonnenheide. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, einer angenehmen Nachbarschaft und einem entspannten Wohnumfeld – ideal für alle, die naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Anliegerstraße, was für ein besonders angenehmes und verkehrsarmes Wohnambiente sorgt. Gleichzeitig ist eine Grundschule bequem fußläufig erreichbar, was den Standort auch für Familien attraktiv macht.

Die weitläufige, grüne Umgebung bietet zudem beste Voraussetzungen für Hunde- und Pferdeliebhaber sowie für alle, die die Natur direkt vor der Haustür schätzen. Insgesamt vereint die Lage Ruhe, Naturnähe und eine familienfreundliche Infrastruktur auf gelungene Weise.

Distanz zur Grundschule	0,5 km
-------------------------	---------------

Preise

Kaufpreis	275.000 €
Käuferprovision	3,57 %

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	09.07.2036
Endenergiebedarf	225,60 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Baujahr (Energieausweis)	1963
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen











Kontakt

Uwe Nottmeyer



ISBO Immobilien-Service

Herforder Str. 72, 32545 Bad Oeynhausen

E-Mail	info@isbo.de
Telefon	00495731683777
Fax	00495731683778
Weitere Informationen	www.isbo.de