KAPLAGE
IMMOBILIEN GMBH

!!! PROVISIONSFREI !!!

Eigentumswohnung 1 – EG links

Koblenzer Str. 78, 32584 Löhne



Wohnfläche:	Kaufpreis:	Rendite:
85 m²	189.000 €	5,7 %

Eckdaten der Wohnung

Wohnung 1:	**Erdgeschoss links**
Wohnfläche:	**85 m²**
Typ:	**3 ZKB, Balkon, Keller**
Ausstattung:	**Badezimmer frisch saniert, barrierearme Dusche, Einbauküche, Vinylboden in Küche und Flur, aktuell Teppich in den restlichen Zimmern (Laminat wird neu verlegt), neue Eingangstür, Zimmertüren werden erneuert, Wände werden tapeziert und frisch gestrichen**
Status:	**leerstehend**
Nettokaltmiete:	**————**
Kaufpreis:	**189.000 €**
Rendite:	**5,7 %**
Stellplatz:	**5.000 €**
aktueller Zustand:	**gut erhalten und bei Übernahme frisch renoviert**
Übernahme ab:	**nach Vereinbarung**
Provision:	**Keine**

Kaplage Immobilien GmbH
Geschäftsführer: René Ruschmeier
Telefon: 01520-8439050
E-Mail: info@kaplage.de

Das Gebäude

- Mehrfamilienhaus mit 6 Parteien -

Koblenzer Str. 78, 32584 Löhne



DAS GEBÄUDE

Energieausweis

Energieausweistyp: **Bedarfsausweis**	Ausstellungsdatum: **09.06.2026**	Gültig bis: **08.06.2036**	Heizungsart: **Luftwärmepumpe (Nibe, Kaskade, JAZ 3,7)**	Baujahr Wärmeerzeuger: **2026**
Energieeffizienzklasse: **C**	Endenergiebedarf: **89,1 kWh/(m²*a)**	Warmwasserversorgung: **Zentralheizung**	Wesentlicher Energieträger: **Strom**	Baujahr des Gebäudes: **1970**

Das Mehrfamilienhaus wurde über die Jahre kontinuierlich umfangreich modernisiert.

Zu den Maßnahmen zählen unter anderem die Erneuerung der Heizungsanlage durch eine NIBE-Wärmepumpenkaskade, energetische Verbesserungen sowie die Sanierung einzelner Wohnungen.

Eine ausführliche Investitions- und Modernisierungsübersicht finden Sie im Anhang.

Lage & Infrastruktur



Die Immobilie befindet sich in Löhne-Gohfeld, unweit der Stadtgrenze zu Bad Oeynhausen. Die Lage verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Eine Bushaltestelle befindet sich genau gegenüber vom Haus. Durch die Anbindung an das regionale Straßennetz sind Bad Oeynhausen und die umliegenden Städte gut erreichbar. Damit bietet der Standort interessante Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Nahversorgung
Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung

ÖPNV
Bushaltestelle und Bahnhof in der Nähe

Regionale Lage
Kreis Herford, Nähe zu Bad Oeynhausen





IHR ANSPRECHPARTNER:
René Ruschmeier
- Geschäftsführer -
Telefon: 01520 - 8439050
E-Mail: info@kaplage.de

Investitions- und Modernisierungsübersicht

Koblenzerstraße 78 – Löhne – Wohnung 1

Gebäude:

2026

- Wärmepumpe von Nibe als Kaskade mit JAZ 3,7
- Installation eines neuen Warmwasserspeichers
- Hydraulischer Abgleich aller Heizungen
- Isolierung der Heizungsrohre
- Errichtung von 6 Parkplätzen im Innenhof
- Austausch aller Wohnungseingangstüren

2024/2025

- Leitungen für Glasfaser installiert

2023

- Fallrohre komplett erneuert
- 140er Dämmung der obersten Geschossdecke zum Dachboden

2018

- Erker komplett gestrichen

Weiteres

- Erneuerung der gesamten Haustür
- Erneuerung des Hauseingangsbereichs
- Erneuerung der Elektroinstallation im Hauseingangsbereich
- Erneuerung der Kellertür
- Renovierung des Treppenhauses
- Neuer Handlauf im Treppenhaus
- Sanierung der gesamten Fassade
- Neue Geländer an der Garage und am Kellereingang

Wohnung 1:

2026

- Neue Wasserleitungen im Badezimmer
- Sanierung des Badezimmers

2006

- Neue Fenster und Balkontüren

Aktuelle Renovierungsarbeiten:

- Tapezier- und Streicharbeiten in der gesamten Wohnung
- Einbau neuer Zimmertüren
- Einbau einer neuen Eingangstür
- Laminatboden verlegen in Wohnzimmer, Büro und Schlafzimmer

Garagen:

2015

- Austausch beider Garagentore mit Motor

Fotos der Wohnung (frisch renoviert)



Vom Balkon direkt in die Küche



Küche



Flur



Wohnzimmer



Badezimmer



Barrierearme Dusche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Büro



Blick vom Balkon

Fotos des Gebäudes



Vorderansicht des Hauses



Eingangstür



Rückansicht mit Garagen



Stellplätze



Grünfläche hinter dem Haus



Blick auf die Felder in der Umgebung