

Herford

# Wohn(t)raum+tolles Reihenendhaus+ sofort frei!+provisionsfrei für Käufer+

Objektnummer: 24153002

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 459 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24153002 - 32049 Herford

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24153002 - 32049 Herford

## Auf einen Blick

Objektnummer	24153002	Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	2021
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2.5		
Baujahr	1953		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24153002 - 32049 Herford

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.01.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24153002 - 32049 Herford

## Die Immobilie



Objektnummer: 24153002 - 32049 Herford

## Die Immobilie



Objektnummer: 24153002 - 32049 Herford

## Die Immobilie



Objektnummer: 24153002 - 32049 Herford

## Die Immobilie



Objektnummer: 24153002 - 32049 Herford

## Die Immobilie



Objektnummer: 24153002 - 32049 Herford

# Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24153002 - 32049 Herford

## Ein erster Eindruck

Wohn(t)raum+tolles Reihenendhaus+ sofort frei!+provisionsfrei für Käufer+  
++VIRTUELLE 360 GRAD.BESICHTIGUNG+++ 360 Grad Tour <https://von-poll.com/tour/herford/aCGT> Das gepflegte Reihenendhaus in begehrter Lage von Herford wurde im Jahr 1953 erbaut und befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> sowie eine Grundstücksfläche von ca. 459 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmern und 2.5 Badezimmern, bietet die Immobilie genügend Platz für eine kleine Familie. Im Jahr 2021 wurde eine moderne Gasbrennwertheizung eingebaut, um kosteneffizient für angenehme Wärme zu sorgen. Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung wurden teilweise in den 70er Jahren und teilweise in den 90er Jahren installiert. Zudem wurden im Jahr 2020 vier Veluxfenster im Dachgeschoss eingebaut. Die Elektroinstallation stammt zum Großteil aus den 90er Jahren. Die Heizkörper wurden teilweise erneuert, um eine effiziente Beheizung des Hauses zu gewährleisten. Die Immobilie verfügt über eine Einbauküche sowie Teppich- und Fliesenbodenbeläge. Im Erdgeschoss befindet sich ein gemütliches Wohnzimmer, ein Esszimmer, die Küche und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich die beiden Schlafzimmer und das Duschbad. Des Weiteren verfügt das Haus über ein Wannenbad und einen weiteren Raum mit Vorraum im Dachgeschoss. Zu den Highlights der Immobilie zählen der sonnige Garten und die zwei Terrassen, auf denen man die Sonne genießen kann. Eine virtuelle 360 Grad Besichtigung ist ebenfalls möglich und gibt Interessenten die Möglichkeit, sich vorab ein genaues Bild von der Immobilie zu machen. Das attraktive Reihenendhaus bietet insgesamt eine gute Ausstattung und genügend Platz für eine kleine Familie. Mit der modernen Heizungsanlage und den neueren Fenstern ist das Haus energetisch auf einem guten Stand. Die ruhige und dennoch zentrale Lage machen die Immobilie zu einem attraktiven Angebot für potenzielle Käufer. Machen Sie uns ein Angebot!

Objektnummer: 24153002 - 32049 Herford

## Ausstattung und Details

++VIRTUELLE 360 GRAD.BESICHTIGUNG+++

360 Grad Tour <https://von-poll.com/tour/herford/aCGT>

+Einbauküche

+Bodenbeläge Teppich und Fliesen

+moderne Brennwertheizung, 2021

+Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. 70er und 98er Jahre

+4x Veluxfenster, 2020

+Duschbad, Stand ca. 1984

+Gäste-WC, Stand ca.1990

+Wannenbad DG, Stand 70er Jahre

+Elektroinstallation, Stand ca. 1990

+Heizkörper tlw. erneuert

Objektnummer: 24153002 - 32049 Herford

## Alles zum Standort

Verkehrsgünstige und zentrale Lage von Herford. Die Innenstadt ist nur 1,4 Km entfernt und gut fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Das Herforder Klinikum liegt 1,8 Km entfernt.

Objektnummer: 24153002 - 32049 Herford

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist E. +++VIRTUELLE 360 GRAD.BESICHTIGUNG+++ 360 Grad Tour <https://von-poll.com/tour/herford/aCGT> +++Wir bitten um Ihr Verständnis - Anfragen können von uns nur bearbeitet werden, wenn uns vollständige Kontaktdaten – d.h. Anschrift, Mailadresse und Telefonnummer - übermittelt werden!+++

**ENERGIEAUSWEIS:** Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.01.2034 Endenergieverbrauch beträgt 136 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas. Energieeffizienzklasse: E Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957 **HINWEIS:** Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Eine Baugenehmigung hierfür liegt nicht vor! Diese Fläche wird ausdrücklich als Nutzfläche verkauft! **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24153002 - 32049 Herford

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dipl.-Jur. Jan Reischies

---

Berliner Straße 14 Herford  
E-Mail: [herford@von-poll.com](mailto:herford@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)