

Herford

## ++Großzügiges Stadthaus mit Raum für Generationen++

*Objektnummer: 25153004*

VP



**KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 322 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.279 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25153004 - 32052 Herford

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

Objektnummer: 25153004 - 32052 Herford

## Auf einen Blick

Objektnummer	25153004	Kaufpreis	585.000 EUR
Wohnfläche	ca. 322 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Zimmer	9	Provision	3,57% inkl. 19% MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis
Schlafzimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2014
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1910	Nutzfläche	ca. 157 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25153004 - 32052 Herford

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Objektnummer: 25153004 - 32052 Herford

## Die Immobilie



Objektnummer: 25153004 - 32052 Herford

## Die Immobilie



Objektnummer: 25153004 - 32052 Herford

## Die Immobilie



Objektnummer: 25153004 - 32052 Herford

## Die Immobilie



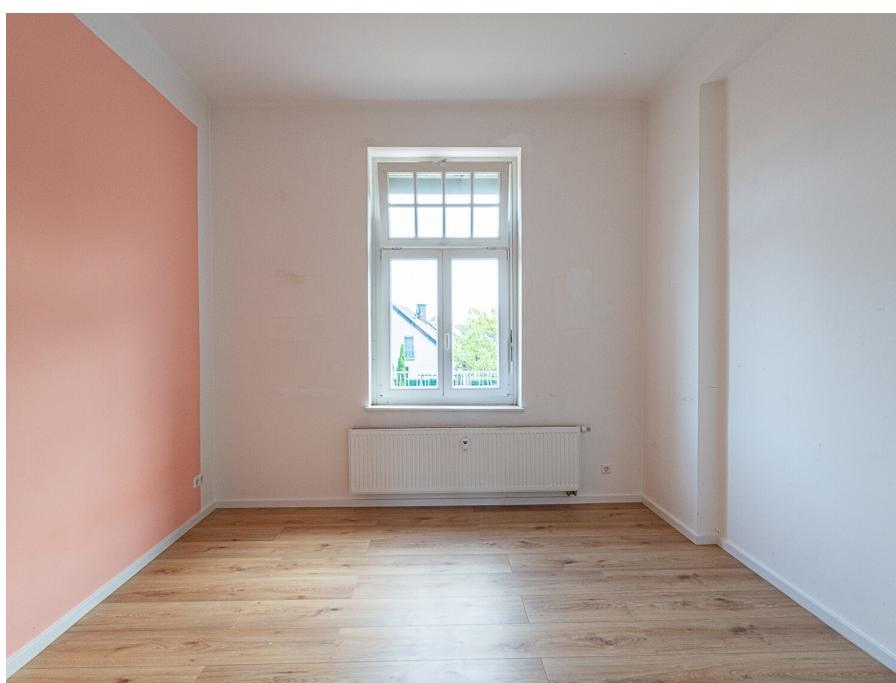
Objektnummer: 25153004 - 32052 Herford

## Die Immobilie



Objektnummer: 25153004 - 32052 Herford

## Die Immobilie



Objektnummer: 25153004 - 32052 Herford

## Die Immobilie



Objektnummer: 25153004 - 32052 Herford

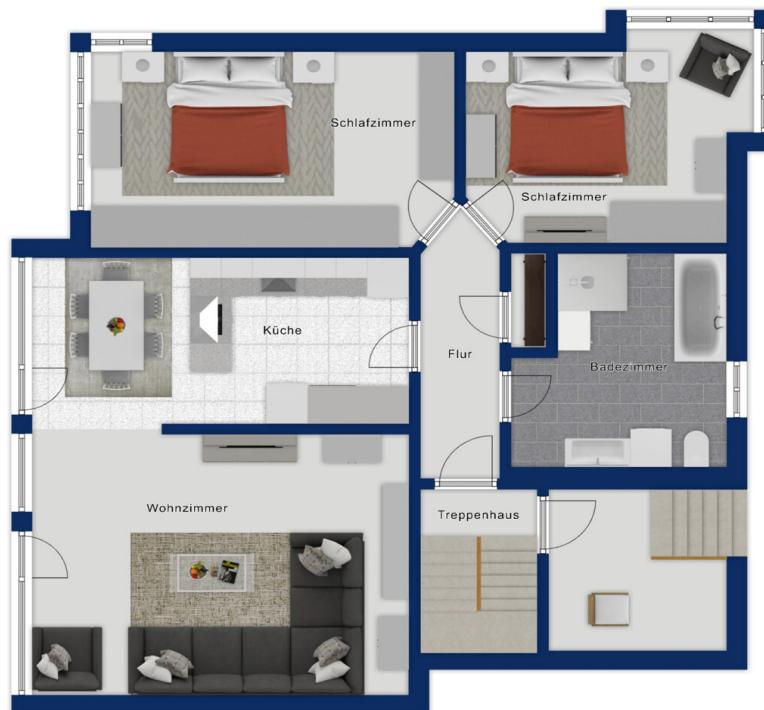
## Die Immobilie



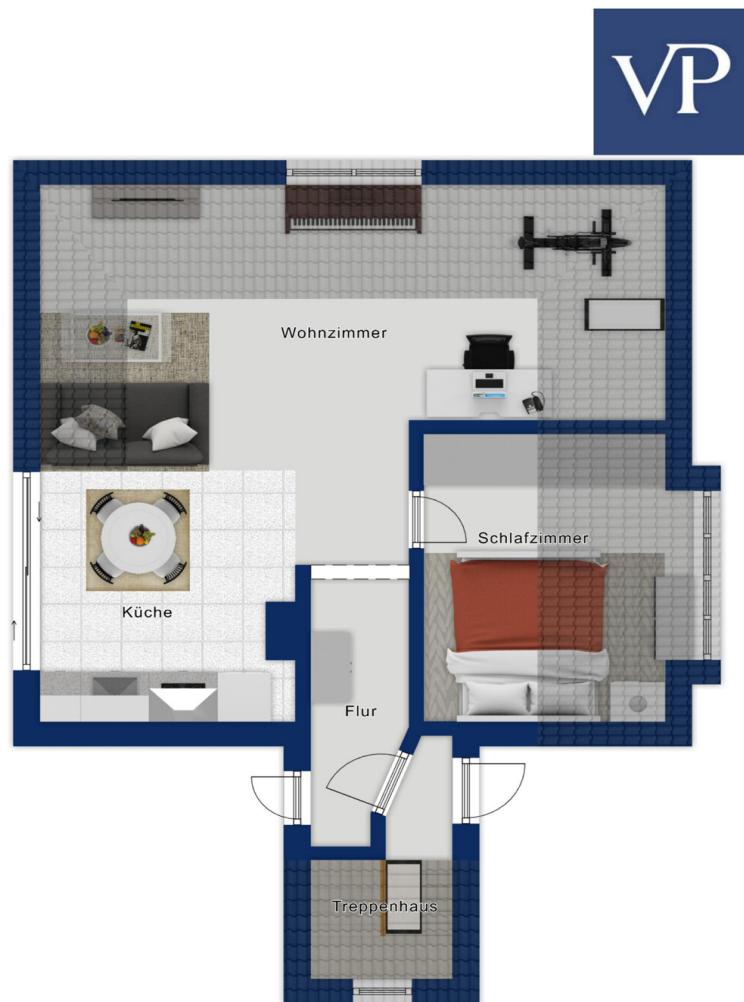
Objektnummer: 25153004 - 32052 Herford

## Grundrisse









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

Objektnummer: 25153004 - 32052 Herford

## Ein erster Eindruck

Großzügliches Refugium mit Garten und Raum für Generationen

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1910 befindet sich auf einem großzügigen, ca. 1.279 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 322 m<sup>2</sup> und insgesamt 9 Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien und Mehrgenerationenhaushalte. Die Nutzfläche beläuft sich auf ca. 157,05m<sup>2</sup>. Maßgebend für die Wohn- und Nutzflächenberechnung ist die DIN 277. Die Aufteilung in insgesamt 2 Wohneinheiten plus ausgebautes DG gewährleistet Flexibilität – sei es für das eigene großzügige Wohnen, zur teilweisen Vermietung oder als Zusammenschluss mehrerer Generationen unter einem Dach.

Das Haus wurde laufend instand gehalten und zuletzt im Jahr 2014 umfangreich modernisiert. Es präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand, kombiniert klassische Architekturelemente mit einer gehobenen Ausstattungsqualität und modernem Wohnkomfort.

Den Mittelpunkt des Erdgeschosses bildet eine großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche mit moderner Einbauküche, hochwertig ausgestattet und direkt verbunden mit dem offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster sorgen hier für einen angenehmen Lichteinfall und erlauben den direkten Zugang zur großen Terrasse, die an warmen Tagen zum Verweilen im Freien einlädt. Von der Terrasse aus gelangt man in den weitläufigen Garten, der viel Platz für Freizeit, Erholung und private Aktivitäten bietet. Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme, während teilweise vorhandene Rollläden zusätzlichen Komfort schaffen.

Über das gepflegte Treppenhaus erreichen Sie das Obergeschoss, das ebenfalls über viele Fenster verfügt und Zugang zu einem großen Balkon über die gesamte Hausbreite bietet. Stunden im Freien können somit nicht nur im Garten, sondern auch auf dieser attraktiven Außenfläche genossen werden. Das Dachgeschoss erweitert den Wohnkomfort mit einer modernen Aufteilung und Wohnatmosphäre.

Zu den insgesamt fünf Schlafzimmern verteilen sich die Räume auf alle drei Ebenen, so dass unterschiedlichste Wohnkonzepte – vom Homeoffice bis zum Gästezimmer – realisierbar sind. Drei moderne Bäder, davon zwei Dusch-/Wannenbäder und ein separates Duschbad, stehen den Bewohnern zur Verfügung. Die Ausstattung ist hochwertig, auf zeitgemäßen Komfort und Funktionalität ausgerichtet.

Praktische Nebengelasse, ein Kellergeschoss (KG) sowie ausreichend Stellplätze direkt vor dem Haus ergänzen das Angebot und sorgen für eine angenehme Alltagstauglichkeit. Die Beheizung des gesamten Objekts erfolgt über eine effiziente Zentralheizung, die ebenfalls im Zuge der laufenden Modernisierung auf den aktuellen Stand gebracht

wurde.

Eine besondere Stärke dieser Immobilie ist die Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten durch die zwei separaten Wohneinheiten plus DG, die zusammen oder auch unabhängig voneinander bewohnt werden können. Der große Balkon im Obergeschoss bietet einen zusätzlichen wertvollen Rückzugsort. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Zweifamilienhaus und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Dieses großartige Stadthaus bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten Wohnen, Arbeiten und Entspannen unter einem Dach zu verbinden.

Objektnummer: 25153004 - 32052 Herford

## Ausstattung und Details

360 Grad Tour unter:

<https://von-poll.com/tour/herford/4m04>

- +2 Wohnetagen plus ausgebautes DG
- +großer Sonnen-Garten
- +9 Zimmer
- +3 Bäder
- +KG
- +große Sonnen-Terrasse im EG
- +großer Sonnen-Balkon im OG
- +2 Stellplätze
- +teilweise Rollos
- +Einbauküche EG
- +Fußbodenheizung im EG
- +Schwedenofen im OG
- +teilweise Rollos

...

Objektnummer: 25153004 - 32052 Herford

## Alles zum Standort

360 Grad Tour unter:

<https://von-poll.com/tour/herford/4m04>

Herford besticht als lebenswerte Mittelstadt mit einer stabilen, familienfreundlichen Infrastruktur und einem sicheren Umfeld. Die Stadt vereint eine angenehme Wohnqualität mit moderaten Immobilienpreisen, die unter dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen liegen, und bietet somit eine verlässliche Basis für eine nachhaltige Zukunft. Die vielfältige Wirtschaftsstruktur sorgt für eine stabile Beschäftigungslage, während das ruhige Stadtbild und die unterdurchschnittlichen Kriminalitätsraten ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermitteln – ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf ein harmonisches und beständiges Lebensumfeld legen.

In Herford finden Familien ein Umfeld, das durch seine gut ausgebauten Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen besticht. Innerhalb von nur wenigen Gehminuten laden renommierte Grundschulen wie die Städtische Gemeinschaftsgrundschule Falkstraße sowie verschiedene Kindergärten, darunter der Oberlin Kindergarten, zu einer hochwertigen und liebevollen Betreuung der Jüngsten ein. Für ältere Kinder und Jugendliche sind renommierte Berufskollegs, wie das Anna-Siemsen-Berufskolleg und das Friedrich-List-Berufskolleg, in angenehmer Reichweite, sodass der Bildungsweg optimal begleitet wird. Die Nähe zur Volkshochschule und Hochschule für Kirchenmusik erweitert zudem die Möglichkeiten der Erwachsenenbildung und kulturellen Entfaltung. Die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen wird durch nahegelegene Buslinien wie die Haltestellen Schulbus und Lockhauser Straße, jeweils nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt, zusätzlich erleichtert.

Auch im Gesundheitsbereich zeigt sich Herford als idealer Wohnort für Familien: Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken und das Mathilden-Hospital sind in wenigen Gehminuten erreichbar und garantieren eine umfassende medizinische Versorgung. Die Stern-Apotheke und weitere Apotheken befinden sich nur etwa vier bis sieben Minuten zu Fuß entfernt, während die Nähe zu spezialisierten Ärzten und Zahnärzten für ein sicheres Gefühl sorgt. Ergänzt wird dieses Angebot durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die von gepflegten Parks wie dem Aawiesenpark bis hin zu vielfältigen Spielplätzen und Sportanlagen reichen. Diese grünen Oasen und Begegnungsstätten fördern die Gemeinschaft und bieten Kindern Raum für unbeschwerete Stunden an der frischen Luft. Einkaufsmöglichkeiten wie der Penny Markt und Lidl sind ebenfalls bequem in sechs bis acht Minuten zu Fuß erreichbar, was den

Alltag für Familien angenehm und unkompliziert gestaltet.

Für Familien, die in Herford ein Zuhause suchen, vereint diese Stadt auf harmonische Weise Sicherheit, Bildung und Freizeit in einem lebendigen, aber zugleich ruhigen Umfeld. Die hervorragende Infrastruktur, die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und die freundliche Nachbarschaft schaffen eine Atmosphäre, in der Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können. Herford ist somit der ideale Ort, um gemeinsam Zukunft zu gestalten und das Familienleben in vollen Zügen zu genießen.

**Objektnummer: 25153004 - 32052 Herford**

## Weitere Informationen

**ENERGIEAUSWEIS:** Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor. Dieser wird zum Zeitpunkt der ersten Besichtigung den Interessenten zur Verfügung gestellt.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 25153004 - 32052 Herford**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dipl.-Jur. Jan Reischies

---

Berliner Straße 14, 32052 Herford

Tel.: +49 5221 - 17 95 52 0

E-Mail: [herford@von-poll.com](mailto:herford@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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