



**Großzügigkeit mit viel Potenzial!**  
Herford, Zweifamilienhaus



Wohnfläche

**200 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**8**



Grundstücksfläche

**750 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis

**385.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 385.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad Dusche, Fenster

Heizung Gas

Stellplatzart Garage, Freiplatz

Gäste-WC Ja

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Ja

Bodenbeläge Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat, Kunststoff, Marmor

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach

### Flächen

Wohnfläche 200 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 750 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer 8.0

Anzahl separate WC 1

Anzahl Balkone 1

Anzahl Terrassen 1

Anzahl Stellplätze 4

Anzahl Schlafzimmer 4

Anzahl Badezimmer 3

### Zustand

Baujahr 1972

Zustand Gepflegt

### Sonstiges

Objektnummer 133072NW

Objekt-ID FIO-10517283380

Anbieter-ID 340300

## Objektbeschreibung

Das charmante Zweifamilienhaus steht in begehrter Wohnlage der Herforder Innenstadt und wurde 1972 in massiver und hochwertiger Bauweise erbaut.

Der Wow-Effekt lässt bei dieser Immobilie nicht lange auf sich warten! Treten Sie ein und staunen Sie selbst!

Vom Flur gliedert sich die Erdgeschoss-Wohnung zur linken Seite in den Wohn-Essbereich, welcher sehr großzügig und einladend seine Bewohner begrüßt. Der Essbereich kann durch eine Schiebetür je nach Wunsch zum Wohnbereich geöffnet oder geschlossen werden. Hochwertiges Parkett in beiden Räumen strahlt die Klasse vergangener Tage wieder. Vom Esszimmer hat man Zutritt auf die angrenzende Terrasse und genießt in geschützter Gartenfläche die Sonne. Die Küche, klein aber fein, schließt sich dem Essbereich an. Über den weiterführenden Flurbereich, welcher mit Einbauschränken ausgestattet ist, erreicht man das Gäste-WC, das Bad mit Dusche und Badewanne, sowie zwei Schlafräume.

Über das helle und geräumige Treppenhaus erreichen Sie im Nu die Wohnung in der 1. Etage, welche mit modernem Laminat ausgestattet ist. Die zwei Bäder wurden im Jahr 2016 saniert, 2 Schlafräume, eine Küche, sowie einen Wohn- u. Essbereich vervollständigen diese Etage. Vom Essbereich betreten Sie den weitläufigen Balkon. Dieser steht Ihnen für entspannte Stunden zur Verfügung.

Das massive Treppenhaus führt Sie weiter ins Dachgeschoss. Hier bietet sich weiteres Ausbaupotenzial für eine dritte Wohnung.

Der Vollkeller beherbergt Vorrats- Wasch- und Trocknungsräume sowie die Heizung.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und steht für neue Herausforderungen zur Verfügung.

Die Doppelgarage mit elektrischen Toren rundet dieses Immobilienangebot perfekt ab.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Ausbaureserve
- Rollläden elektrisch

Zweifamilienhaus in begehrter Wohnlage der Herforder Innenstadt

Baujahr: 1972

Wohnfläche: ca. 200,07 m<sup>2</sup> zuzügl. Ausbaureserve

Bauweise: massiv mit Vollkeller

großzügige Grundrissgestaltung

EG mit Terrasse und Gartenzugang

OG mit weitläufigem Balkon

DG weiteres Ausbaupotenzial

Bäder im OG 2016 saniert

Wasserleitungen 2016 im OG Bad u. Küche saniert

Kunststofffenster mit elektr. Rollläden bis ins DG

Gas-Zentralheizung

Doppelgarage mit elektrischen Toren

pflegeleichter Garten

uvm.

## sonstige Angaben

Wenn Sie mehr über diese Immobilie erfahren möchten, dann besuchen Sie uns im LBS Immobilien- und Finanzierungszentrum in Herford, Johannisstraße 45 oder rufen Sie an unter Tel. 05221-144237, um einen Termin zu vereinbaren.

Gerne möchten wir persönlich mit Ihnen über das Objekt sprechen. Wir stellen Ihnen umfangreiche Informationen zum Objekt und selbstverständlich auch Innenfotos zur Verfügung. Dabei sagen wir Ihnen auch, wie Sie den Kaufpreis günstig finanzieren können. VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Ansicht Rückseite



Terrasse



Seitenansicht



Wohnbereich EG



Essen EG



Wohnbereich OG

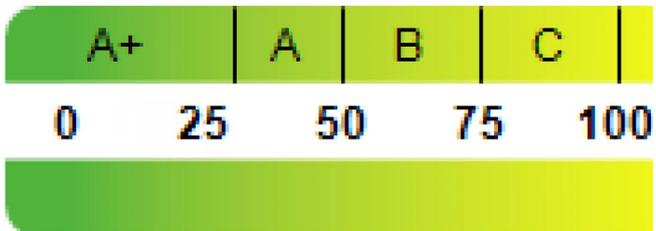


Essbereich OG



Balkon

## Endenergiebed



Kennwert Energieausweis



Ihre Immobilienmaklerin



Ansicht

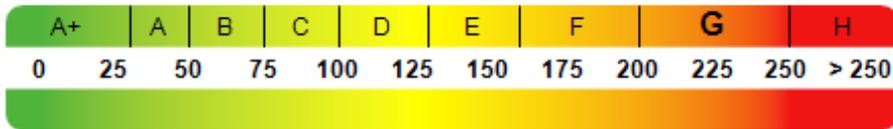


Hausansicht

## Energiepass

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

201,3 kWh/(m²a)



Gültig bis	30.06.2026
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	G
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Ausstellungsdatum	01.07.2016
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



In beliebter Wohnlage der Herforder Innenstadt steht dieses massiv erbaute Zweifamilienhaus.

Alle Dinge des täglichen Lebens sind gut erreichbar. Schulen, Kindergarten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, aber auch diverse Freizeitangebote sind nah dran.

Ihr Ansprechpartner

**Simone Kiefert**

Telefon: 05733 8785520

Mobil: 0171 3587097

E-Mail: [vlotho@immo.lbs-nw.de](mailto:vlotho@immo.lbs-nw.de)

