geno immobilien



Objekt-Nr. HF-0022

32049 HERFORD

# Herford - Einfach schön in bevorzugter Lage

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 188 m² | ca. 1.035 m² | 6 | 459.000 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **459.000 €** |
| Wohnfläche | **ca. 188 m²** |
| Zimmer | **6** |
| Grundstücksfläche | **ca. 1.035 m²** |
| Verfügbar ab | **01.05.2027** |
| Provisionspflichtig | **Ja** |
| Baujahr | **1975** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Dachform | **Satteldach** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Erschließung | **voll erschlossen** |
| Separate WCs | **1** |
| Balkone | **1** |
| Terrassen | **1** |
| Loggien | **1** |

| | |
|---|---|
| Bad mit | **Dusche, Wanne, Fenster** |
| Kabel-/Sat-TV | **Ja** |
| Gäste-WC | **Ja** |
| Gartennutzung | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57 %** |
| Stellplatz · Anzahl | **2** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **19.07.2036** |
| Ausstellungsdatum | **20.07.2026** |
| Endenergiebedarf | **178 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **F** |
| Wesentlicher Energieträger | **Gas** |
| Befeuerungsart | **Gas** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Herr Frank Katzberg
Tel. 05221 14109-51
9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



Außenansicht mit Garage

# Objektbeschreibung

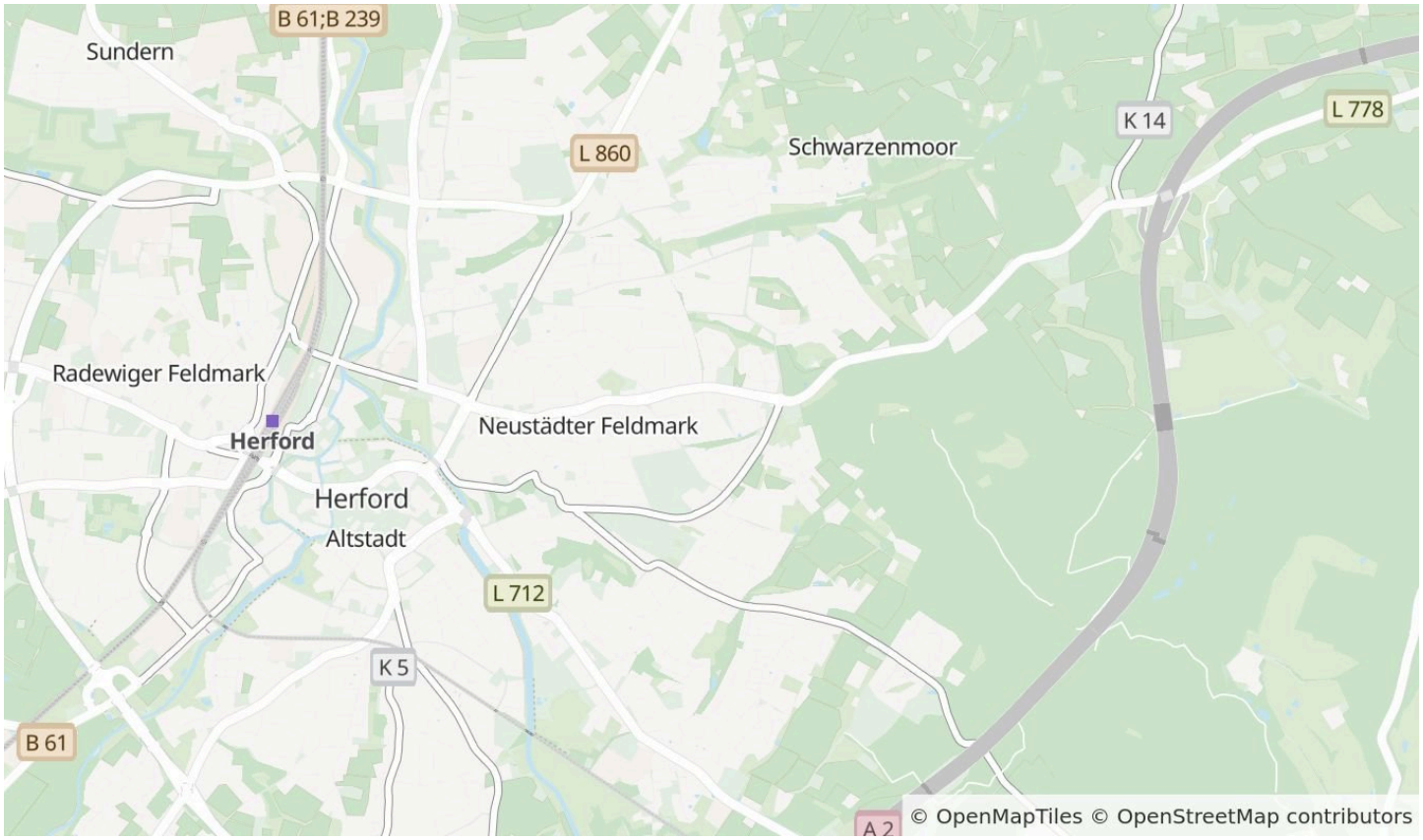
In begehrter Lage von Herford steht diese top-gepflegte Immobilie zur Disposition. Hier leben Sie und Ihre Familie in einem angenehmen Umfeld mit kurzem Weg zur Innenstadt. Auch Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in naher Umgebung.

Das großzügige Einfamilienhaus bietet überdurchschnittlich viel Platz. Die Kinder haben genügend Raum um sich zu entfalten. Wohn- u. Essbereich sind weitläufig und hell. Durch die hängige Topographie des Grundstücks haben Sie aus den Wohnräumen und auch vom Balkon mit Außenkamin einen wunderbaren Blick in den hübschen Garten. Im Souterrain befindet sich ein üppiger Raum mit direktem Zugang zum Garten, der durchaus als Zimmer für Heranwachsende oder auch als Home Office genutzt werden kann.

Der wunderschöne Garten bietet zu allen Jahreszeiten viele Ansätze, um sich daran zu erfreuen. Das umlaufende Grün schützt vor neugierigen Blicken. Das hochwertige Gewächshaus und die Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren runden das Angebot ab.

Bitte beachten Sie den Hinweis zum Förderprogramm: https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%c3%b6rderprodukte/Wohneigentum-f%c3%bcr-Familien-Bestandserwerb-(308)/

Herr Frank Katzberg
Tel. 05221 14109-51
9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

Dieses EFH liegt im städtischen Flair von Herford, einer historischen Hansestadt im Ravensberger Hügelland, etwa 1 km südlich des lebendigen Stadtzentrums. Die nächste Bushaltestelle ist nur rund 70 m entfernt, während der Hauptbahnhof circa 3,5 km entfernt liegt. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien etc. sind mit dem Fahrrad in annähernd 5–10 Minuten erreichbar.

Schulen, Kindergärten sind nicht weit entfernt.  Für Freizeit und Naherholung bieten sich Minigolf, ein Zoo, ein Wasserpark, Fitnessstudios sowie zwei Parks in kurzer Fahrradstrecke an.

Herr Frank Katzberg
Tel. 05221 14109-51
9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



Außenansicht mit Garten



Loggia u. Balkon

Herr Frank Katzberg

Tel. 05221 14109-51

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



Garten



Garten

Herr Frank Katzberg

Tel. 05221 14109-51

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



Garten



Garten

Herr Frank Katzberg

Tel. 05221 14109-51

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



Loggia



Terrasse im Souterrain

Herr Frank Katzberg

Tel. 05221 14109-51

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



Balkon mit Außenkamin



Balkon

Herr Frank Katzberg

Tel. 05221 14109-51

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



Gewächshaus



Gewächshaus

Herr Frank Katzberg

Tel. 05221 14109-51

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



Gewächshaus



Holzschuppen

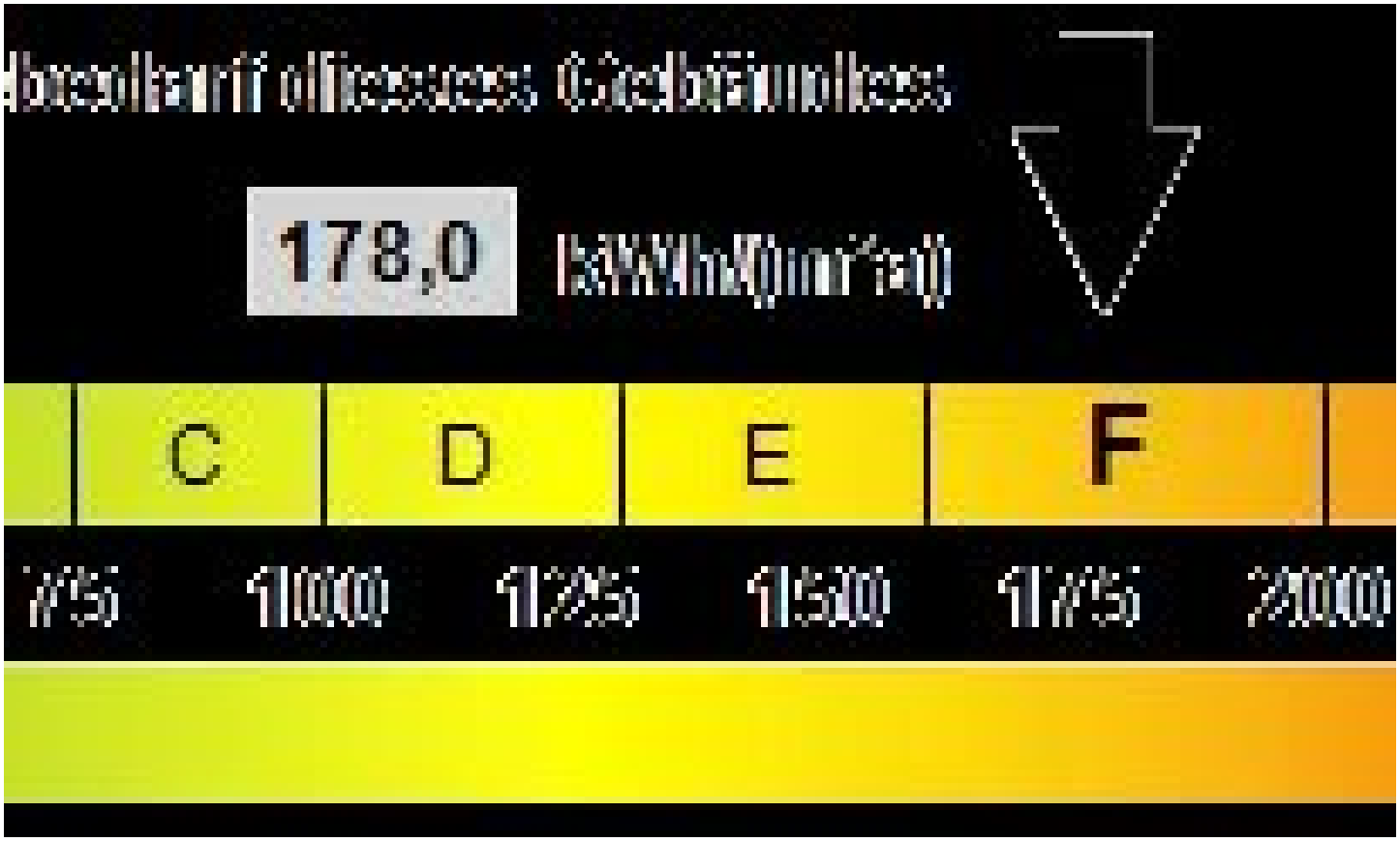
Herr Frank Katzberg

Tel. 05221 14109-51

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



Innenansicht Doppelgarage




Kennwert Energieausweis

Herr Frank Katzberg
Tel. 05221 14109-51
9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de

# Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— elektrischer Toröffner Garage

— Partyraum

— Tonpfannendach

— Geräteschuppen

— Werkstatt

— Garage

— Kelleraußeneingang

— Rollläden

— Freisitz

Herr Frank Katzberg

Tel. 05221 14109-51

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



## Ihr Ansprechpartner


### Herr Frank Katzberg

Geno immobilien GmbH

Telefon: 05221 14109-51

E-Mail: 9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de


Diese Immobilie online