

Exposé

Erdgeschosswohnung in Herford

Großzügige Erdgeschosswohnung in historischer Villa am Wall



Objekt-Nr. **OM-295969**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:
Olaf Meyer

Unter den Linden 50
32052 Herford
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	215,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	76,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser traumhaften Altbauwohnung im Erdgeschoss der Villa Nolting am Herforder Wall. Großzügig, auf ca. 215 Quadratmeter Wohnfläche, präsentiert sich das Erdgeschoss mit seinem offenen Grundriss und hohen Decken. Ergänzt wird die Wohnfläche von der 36 Quadratmeter (Nutzfläche) großen Terrasse als idyllischer Rückzugsort im Freien. Eine Gartennutzung ist ebenfalls möglich.

Trotz der beeindruckenden Größe der gesamten Wohnfläche eignet sich diese Wohnung eher für Paare und nicht für Familien, da nur ein Schlafzimmer vorhanden ist.

Die Jugendstil-Villa mit seinen insgesamt nur zwei Wohneinheiten ist seit über 100 Jahren Geschichte ein Blickfang am Herforder Wall. Dank der Sanierung und liebevollen Pflege der aktuellen Eigentümer erstrahlt sie in neuem Glanz.

Der Ursprung dieses großartigen Zuhauses geht auf den Schokoladen- und Süßwarenhersteller Ernst Nolting im Jahre 1900 zurück, der es mit einer wertvollen Erweiterung im Jahr 1920 zu einem prachtvollen Anwesen machte.

Die Fabrikantenvilla diente viele Jahre als repräsentatives Einfamilienhaus, bis im Jahr 2000 im Zuge einer Teilungserklärung die Wohneinheiten im Erdgeschoss und Obergeschoss getrennt wurden.

Betritt man die Traumwohnung im Erdgeschoss, erwarten einen geschmackvoll aufbereitete, historische Elemente gepaart mit modernem Wohnkomfort, einem gemütlich, wärmenden Kachelofen und ein hochwertiges und gepflegtes Marmorbad. Die Räume werden überwiegend getrennt durch historische, repräsentative Bleiglas-Schiebetüren. Von der nach Süden ausgerichteten Front genießt man den Blick auf den Herforder Wall, den Stadtgraben und den angrenzenden Aawiesen-Park.

Im Erdgeschoss finden auf ca. 215 Quadratmetern reiner Wohnfläche kultivierte Paare, denen Wohnqualität und hinreichend Platz wichtig ist, eine offene Küche mit ca. 45 Quadratmetern, einen Wohnbereich mit ca. 50 Quadratmetern, Esszimmer mit ca. 30 Quadratmetern, Büro und Ankleide mit jeweils ca. 25 Quadratmetern sowie ein Schlafzimmer und Masterbad mit insgesamt ca. 40 Quadratmetern.

Zusätzlich stehen zwei Räume inklusive Duschbad / WC im Souterrain mit 40 Quadratmetern Nutzfläche zur Verfügung (nicht für dauerhafte Wohnzwecke oder Kinderzimmer geeignet, sondern eher für gelegentliche Übernachtungsgäste).

Ausstattung

Das private Schlafzimmer und das angrenzende Hauptbad auf der nördlichen Seite der Etage garantieren Privatsphäre und Ruhe. Ein gepflegtes und renoviertes Gäste-WC im Hausflur steht Gästen zur Verfügung.

Der Keller der Villa, das sogenannte Souterrain, bietet weitere Großzügigkeit und Flexibilität mit der Nutzung von zwei fest zugeordneten Räumen mit Dusche und WC sowie umfangreiche Flächen im Gemeinschaftseigentum.

Für entspannte Menschen, die hohen Wohnkomfort sowie viel Raum zum Leben und individuellen Arbeiten lieben, ist dieses Anwesen mit seinen umfänglichen Zusatznutzen wie den vielen Stellplätzen, der großzügigen Terrasse, der möglichen Gartennutzung, den beiden Räumen im Souterrain wie auch den zusätzlichen vielen Gemeinschaftsräumen im Kellergeschoss ein ganz besonderes Domizil.

Der Fahrrad-bzw. Geräteschuppen wie auch das Holzlager im Garten werden gemeinsam genutzt.

Die Erdgeschosswohnung kann zeitnah freigestellt werden. Das Obergeschoss wird nicht veräußert sondern als Stadtwohnung behalten und von den Eigentümern selbst bewohnt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bitte fragen Sie mit Namen, vollständiger privater Anschrift, Mailadresse und Telefonnummer an. Gern lesen wir auch etwas zu Ihren Ideen hinsichtlich Nutzung und Übernahme.

Besichtigungen erfolgen nur nach Vorlage eines geeigneten Kapitalnachweises.

Lage

Diese einzigartige Altbauwohnung im Jugendstil befindet sich in zentraler und doch ruhiger Lage von Herford.

Zwischen der Mühlengasse und dem Deichtorwall wird ‚Unter den Linden 50‘ zu einer besonders beliebten Adresse. Eingebettet zwischen dem ‚Aawiesenpark‘ mit der Aa und dem Zentrum bietet diese Traumwohnung eine optimale Balance von urbanem Lebensstil und herrlicher Natur. Obwohl der Deichtorwall durch seinen die Innenstadt umfassenden Lauf ein attraktiver Spazierweg für die Fußgänger und Radfahrer Herfords ist, bleibt den Bewohnern ihre Privatsphäre durch die seitlichen Mauern und die schützende Hecke zum Wall.

Das sicher eingezäunte Grundstück von 1.049 Quadratmetern wird über die Mühlengasse mit dem PKW erreicht. Dort befindet sich das sieben Meter breite elektrisch betriebene Schiebetor. Auf dem Hof sind zwei Stellplätze für die untere Wohnung reserviert.

Der Bahnhof ist fußläufig in acht Minuten erreichbar. Über Bundesstraßen benötigt man 10 - 20 Minuten, um in die Nachbarstädte Bad Salzuflen oder Bielefeld zu gelangen. Der Stadtwald ist zehn Minuten entfernt, drei Golfplätze bieten sich im Umfeld an.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	213,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Südseite



Flur mit Treppenhaus



Tür Treppenhaus

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Miele Gasherd



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer mit Kachelofen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Badewanne EG

Exposé - Galerie



Dusche EG



Gäste WC

Exposé - Galerie



Gäste WC



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Terrasse EG



Gästezimmer Souterrain

Exposé - Galerie



Dusche WC Souterrain



Dusche Souterrain

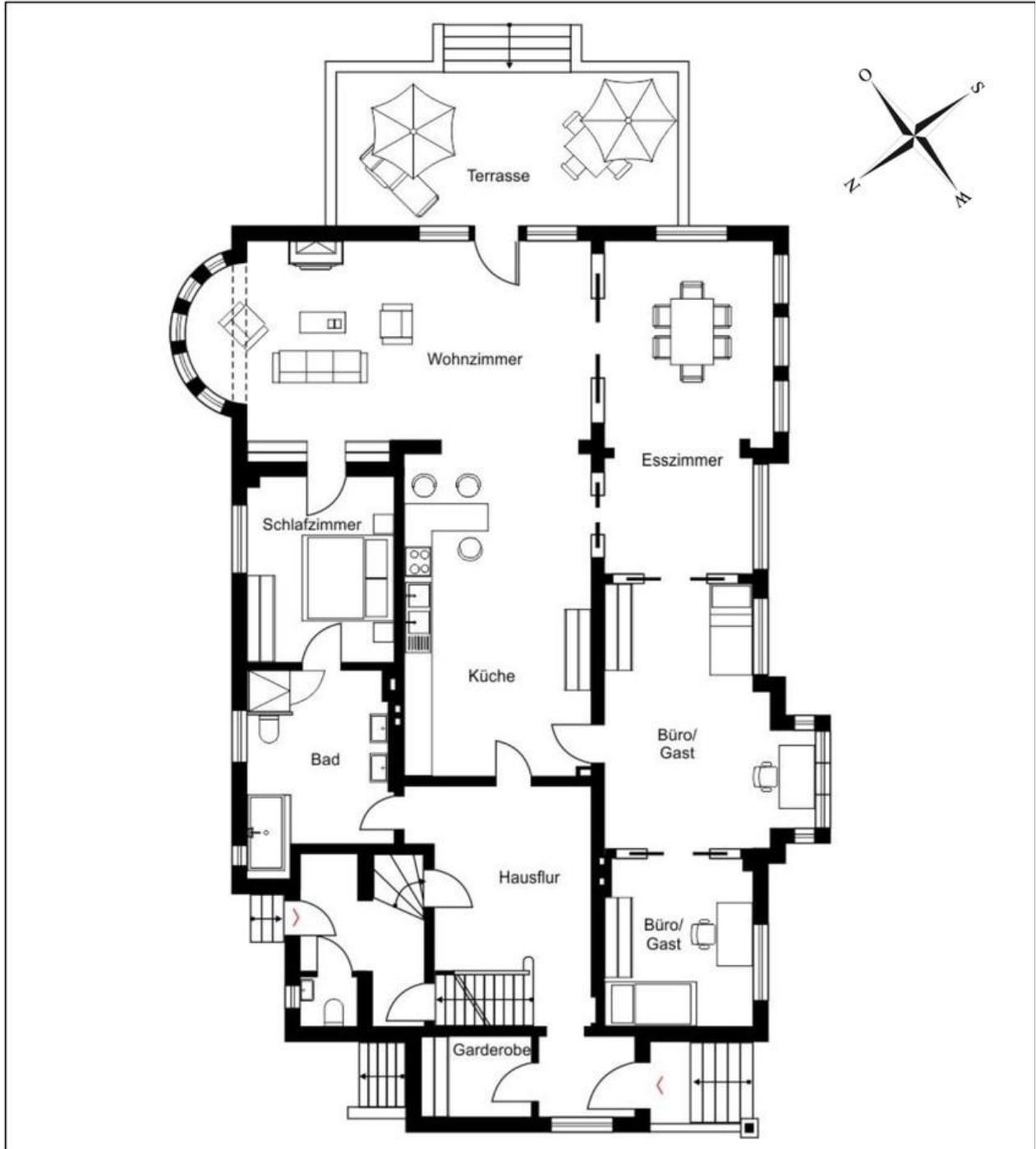
Exposé - Galerie



Im Winter

Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss

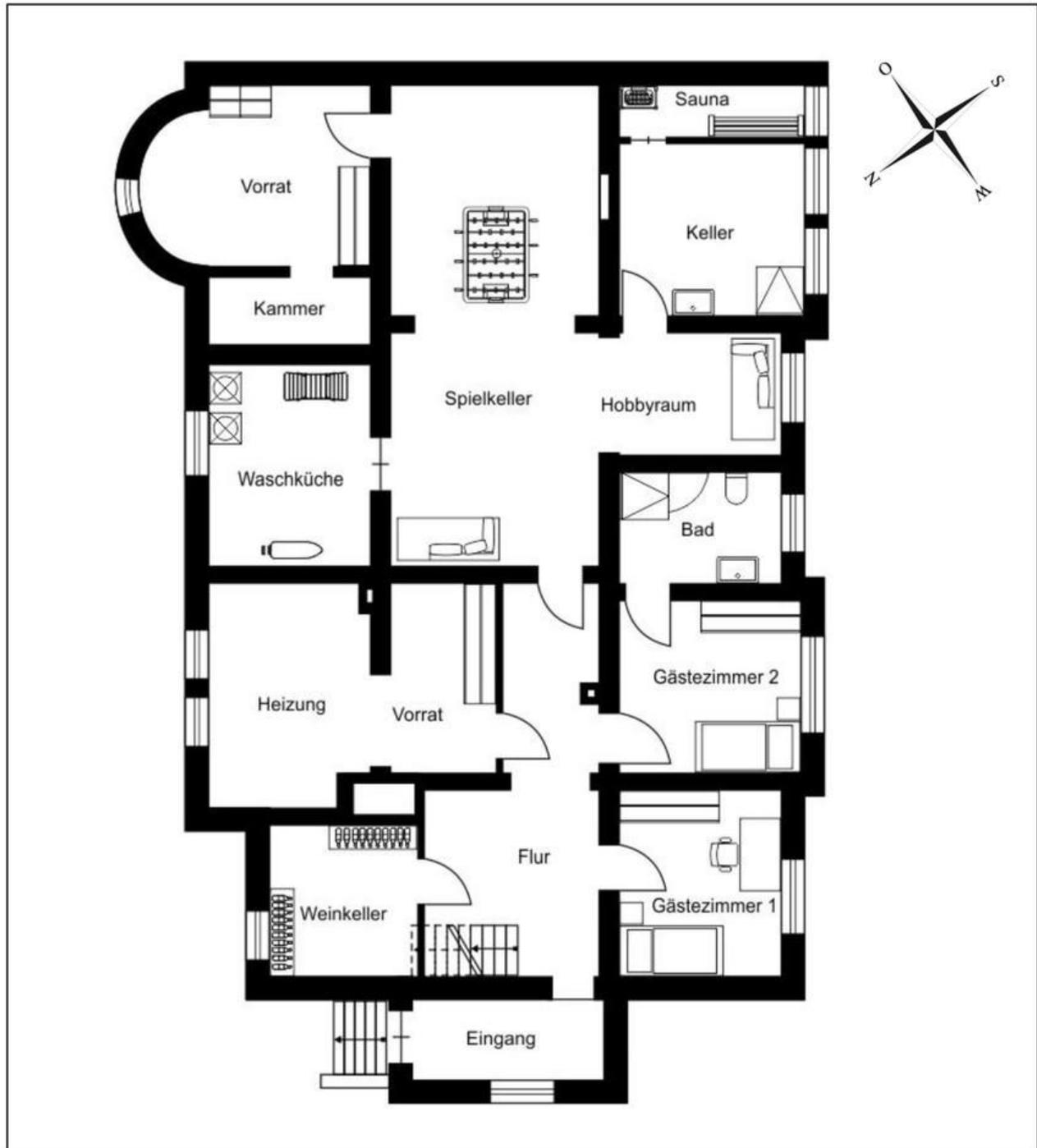


Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Bei den Angaben handelt es sich um Circa-Angaben. Die Unterlagen wurden vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen

Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

Grundriss Keller



Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Bei den Angaben handelt es sich um Circa-Angaben. Die Unterlagen wurden vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen

Grundriss Souterrain