

# Exposé

## Wohnung in Herford

### Sanierte 3-Zi.-ETW mit Einbauküche, Kamin & Stellplatz



Objekt-Nr. OM-426236

#### Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

32051 Herford  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                |                      |              |                |
|----------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr        | 1972                 | Zustand      | gepflegt       |
| Zimmer         | 3,00                 | Schlafzimmer | 2              |
| Wohnfläche     | 90,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 2              |
| Energieträger  | Gas                  | Etage        | 1. OG          |
| Übernahme      | ab Datum             | Stellplätze  | 1              |
| Übernahmedatum | 01.05.2026           | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem ruhigen 3-Familienhaus und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine helle Wohnatmosphäre sowie eine moderne, hochwertige Ausstattung. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und befindet sich in sehr gefragter Wohnlage von Herford-Stedefreund, direkt an der Stadtgrenze zu Bielefeld-Brake – ruhig gelegen und dennoch hervorragend angebunden.

Die Wohnung wurde vor ca. 10 Jahren umfassend saniert und seitdem kontinuierlich instand gehalten. Dadurch präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand, sodass der neue Eigentümer ohne größere Maßnahmen oder weitere Kosten direkt einziehen kann.

Das Gebäude verfügt über eine neu installierte Gas-Brennwertheizung (Einbau 2025), wodurch eine zeitgemäße, effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet ist.

Auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein offenes und einladendes Wohnkonzept mit großzügigem Wohn-/Essbereich, Kaminofen und Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne.

Ein helles Badezimmer mit Fußbodenheizung sowie ein separates Gäste-WC runden den Wohnkomfort ab.

---

### Küche

Die offene Küche ist hochwertig ausgestattet und überzeugt durch eine komfortable Arbeitshöhe von 102 cm für ergonomisches Arbeiten.

Im Bereich der Fensterfront beträgt die Arbeitshöhe 87 cm.

Zur Ausstattung gehören:

- Bosch Kochfeld
- Bosch Backofen
- Bosch Dunstabzugshaube (ca. 3 Jahre alt)
- Samsung Kühl-Gefrierkombination
- XL-Spülmaschine

Die Küche ist im Kaufpreis enthalten und fügt sich offen in den Ess- und Wohnbereich ein.

---

### Ausstattung im Überblick

- 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss
- Ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3-Familienhaus
- Vor ca. 10 Jahren vollständig saniert
- Neue Gas-Brennwertheizung (2025)
- Bezugsfertig – kein Renovierungsstau
- Offene Wohnküche mit Einbauküche
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Balkon mit Blick ins Grüne

- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- Separates Gäste-WC
- Privater Kellerraum
- Eigener Stellplatz
- Provisionsfrei vom Eigentümer
- Kaufpreis: 265.000 €

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage von Herford-Stedefreund, unmittelbar an der Grenze zu Bielefeld-Brake. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar.

Dank guter ÖPNV-Anbindung sowie der Nähe zur B61 erreichen Sie sowohl die Herforder als auch die Bielefelder Innenstadt in kurzer Zeit.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 193,10 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

