

Exposé

Einfamilienhaus in Herford

Modernes Familienhaus mit Wintergarten, Partykeller & Wärmepumpe – ruhige Lage in Herford



Objekt-Nr. OM-439511

Einfamilienhaus

Verkauf: **524.500 €**

32049 Herford
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	445,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	140,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes und gepflegtes Familienhaus mit Wintergarten, Partykeller & nachhaltiger Technik in ruhiger Lage von Herford.

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen sehr gepflegten Zustand sowie zahlreiche Modernisierungen in den vergangenen Jahren. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das sowohl funktional als auch gemütlich gestaltet ist – ideal für Familien mit Platzbedarf.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Raum für gemeinsame Stunden. Ein Kamin sorgt zusätzlich für eine angenehme und wohnliche Atmosphäre. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum und schafft einen hellen Rückzugsort zu jeder Jahreszeit.

Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und wurde teilweise modernisiert, sodass Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen können.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein modernisiertes Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein großzügiges Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Auch der Flur wurde im Zuge der Renovierung 2019 mit neuem Boden ausgestattet und frisch gestrichen.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum inklusive eigenem Badezimmer und eignet sich ideal als separater Rückzugsbereich.

Ein besonderes Highlight ist der voll ausgebaute Partykeller mit eigener Küche und WC – perfekt für Feiern oder als Freizeitbereich.

Der Außenbereich überzeugt mit einer Sonnenterrasse, einem gepflegten Garten sowie einem Wintergarten, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Ausstattung

Energie & Ausstattung

Die Immobilie punktet zudem mit moderner und nachhaltiger Technik:

- Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung
- 5.000 Liter Regenwasserzisterne
- Kamin für zusätzliche Wohnqualität

Stellplätze

Zur Immobilie gehören eine Garage sowie mehrere Stellplätze für bis zu drei Fahrzeuge. Zusätzlich steht ein separater Wohnmobilstellplatz zur Verfügung.

☆☆ Fazit

Sie erwerben hier ein durchweg gepflegtes Haus, das im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert und instand gehalten wurde und sich in einem sehr guten Gesamtzustand präsentiert.

Ihnen gefällt schon jetzt, was Sie sehen? Dann rufen Sie mich gerne direkt an unter:
015562574098

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage an der Grenze zwischen Herford und Bad Salzuflen.

Ein großer Spielplatz mit Fußball- und Basketballplatz befindet sich direkt gegenüber und bietet ideale Bedingungen für Kinder. Kitas und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar und erleichtern den Familienalltag erheblich.

Auch Freizeitmöglichkeiten wie der Tierpark Herford oder ein Tennisverein befinden sich in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung an die umliegenden Städte sind ebenfalls schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste Wc im EG



offener Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Kamin im Wohnbereich



Küche

Exposé - Galerie



Sonnenterasse



Sonnenterasse & Gartenansicht

Exposé - Galerie



Wintergarten



Heizungskeller

Exposé - Galerie



Wc im Partykeller



Partykeller

Exposé - Galerie



Partykeller



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer OG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Garage

Exposé - Anhänge

1. Expose

Modernes Familienhaus mit Wintergarten, Partykeller & Wärmepumpe – ruhige Lage in Herford

Ihr neues Zuhause in Herford



Modernes Familienhaus mit Wintergarten, Partykeller & Wärmepumpe – ruhige Lage in Herford

Ihr neues Zuhause in Herford

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine offene und familienfreundliche Raumgestaltung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Platz für gemeinsames Leben und gemütliche Abende.

Für eine besonders angenehme Atmosphäre sorgt der Kamin.

Die angrenzende Küche mit Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Einzelne Geräte wurden bereits erneuert, darunter ein Neff Backofen mit Teleskopauszug (2017) sowie ein Dampfgerar.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Wie im gesamten Haus sorgt die Fußbodenheizung in Verbindung mit der Erdwärmepumpe für ein angenehmes Wohnklima.



Wohntyp: EFH

Größe: 6 Zimmer

Wohnfläche: ca 140 qm

Grundstück: 445qm

Preis: € 524.500,-

Baujahr: 2001

Objektzustand: gehoben und gepflegt

Heizungsart: Erdwärme

Photovoltaik ✓

Ihnen gefällt schon jetzt,
was Sie sehen? Dann rufen
Sie mich gerne direkt an
unter: 015562574098

Modernes Familienhaus mit Wintergarten, Partykeller & Wärmepumpe – ruhige Lage in Herford
Ihr neues Zuhause in Herford



Treppenhaus

Das Treppenhaus wurde 2023 vollständig neu verspachtelt und gestrichen, wodurch sich dieser Bereich hell, modern und in einem besonders gepflegten Zustand präsentiert.



Energie & Nachhaltigkeit

- Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung
- Regenwasserzisterne (5.000 L)
- energieeffiziente Bauweise





Obergeschoss – Badezimmer

Das Badezimmer im Obergeschoss wurde 2019 teilweise erneuert (Bodenfliesen) und präsentiert sich modern und zeitgemäß.

Es verfügt über eine Dusche sowie eine Badewanne und bietet ausreichend Platz für den Alltag einer Familie.

Die Fußbodenheizung sorgt auch hier für ein angenehmes Raumklima.

Obergeschoss – Schlafzimmer mit Ankleide

Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Platz und wird durch ein separates Ankleidezimmer ergänzt.

Dadurch entsteht ein komfortabler und gut strukturierter Rückzugsbereich.



Obergeschoss – Kinderzimmer / Büro

Zusätzlich befinden sich im Obergeschoss zwei weitere Zimmer, die aktuell als Büros genutzt werden. Diese eignen sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien.

Obergeschoss -Flur

Der Flur im Obergeschoss wurde im Zuge der Badsanierung 2019 ebenfalls renoviert, inklusive neuem Boden und frischem Anstrich.

Modernes Familienhaus mit Wintergarten, Partykeller & Wärmepumpe – ruhige Lage in Herford

Ihr neues Zuhause in Herford

Dachgeschoss

Das ausgebautе Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich.

Der Boden und die Wände wurde 2016 erneuert, wodurch der Raum eine gepflegte und moderne Atmosphäre erhält.

Ergänzt wird das Dachgeschoss durch ein eigenes Badezimmer mit Dusche, was zusätzlichen Komfort bietet und diesen Bereich auch ideal als separaten Rückzugsort nutzbar macht.



Lage & Umgebung

Die Immobilie befindet sich in einer besonders familienfreundlichen Lage an der Ortsgrenze von Herford und Bad Salzuflen.

Direkt gegenüber dem Haus liegt ein großer Spielplatz mit Fußball- und Basketballplatz, der ideale Bedingungen für Kinder und Jugendliche bietet.

Auch die Umgebung bietet viele Freizeitmöglichkeiten: Der Tierpark Herford sowie ein Tennisverein befinden sich in der Nähe und laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Dadurch verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit einer hohen Lebensqualität für Familien.

Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten bequem erreichbar.



Highlights der Immobilie

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der voll ausgebaute Partykeller, der mit einer eigenen Küche sowie einem separaten WC ausgestattet ist. Dieser Bereich eignet sich ideal für Feiern, gesellige Abende mit Freunden oder als zusätzlicher Freizeitbereich.

Der helle Wintergarten erweitert den Wohnbereich und bietet einen geschützten Platz zum Entspannen – ideal für Frühstück in der Sonne oder gemütliche Abende.

Zusätzlich lädt die Sonnenterrasse im Außenbereich zum Entspannen und Verweilen ein und bietet einen idealen Platz für gemütliche Stunden im Freien oder gemeinsame Grillabende mit Familie und Freunden.



Modernes Familienhaus mit Wintergarten, Partykeller & Wärmepumpe – ruhige Lage in Herford
Ihr neues Zuhause in Herford



Modernes Familienhaus mit Wintergarten, Partykeller & Wärmepumpe – ruhige Lage in Herford
Ihr neues Zuhause in Herford



Garage & Stellplätze

Zur Immobilie gehört eine Garage, die zusätzlichen Schutz für Ihr Fahrzeug bietet.

Direkt davor sowie im Einfahrtsbereich stehen weitere Stellplätze für bis zu drei PKW zur Verfügung, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten für Familie und Gäste vorhanden sind. Ein weiteres praktisches Highlight ist der separate Wohnmobilstellplatz, der besonders für Reisefreunde zusätzlichen Komfort bietet.





Zusammenfassung der Immobilie

- Energieeffiziente Erdwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Photovoltaikanlage (2007) zur nachhaltigen Energiegewinnung
- der Kamin sorgt für eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre
- Wintergarten mit angrenzender Sonnenterrasse, ideal zum Entspannen zu jeder Jahreszeit -Neu gestaltete Außenterrasse (2024) sowie modernisierte Terrassenanlage mit WPC-Belag (2018)
- Voll ausgebauter Partykeller mit eigener Küche und WC – perfekt für Feiern oder Freizeit
- Modernisiertes Badezimmer im Obergeschoss (2019) Einbauküche inklusive, mit modernisierten Geräten wie Neff Backofen (2017) mit Teleskopauszug und Dampfgarer
- Vorgarten neu angelegt (2022) mit zusätzlichem Wohnmobilstellplatz
- 5.000 Liter Regenwasserzisterne zur nachhaltigen Nutzung von Regenwasser
- Alle Regenrinnen, Fallrohre, Vogelschutz- und Maderschutzvorrichtungen sowie Doppelstegplatten der Terrassenüberdachung (2025) erneuert
- Ruhige und familienfreundliche Lage mit Spielplatz, Fußball- und Basketballplatz direkt gegenüber

Hier erwartet Sie ein liebevoll gepflegtes Zuhause, das im Laufe der Zeit immer wieder modernisiert und sorgfältig auf Vordermann gebracht wurde.

Besichtigung

Gerne zeigen wir Ihnen das Haus persönlich bei einer Besichtigung.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

-015562574098 oder christopher.plasa@icloud.com