

Exposé

Einfamilienhaus in Herford

**Ohne Makler !! Exklusives 1-2-Familienhaus im Zentrum
– kernsaniert, hochwertig ausgestattet**



Objekt-Nr. OM-447514

Einfamilienhaus

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:
Monika Galaj

Elversisserstrasse 17 b
32052 Herford
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	660,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	188,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	250,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche 1-2-Familienhaus überzeugt durch seine zentrale Lage, eine solide Bauweise sowie eine umfangreiche Kernsanierung mit hochwertiger Ausstattung. Das ursprünglich im Jahr 1939 errichtete Haus wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert und befindet sich heute in einem sehr gepflegten, technisch neuwertigen Zustand.

Dank durchdachter Grundrissgestaltung eignet sich die Immobilie sowohl als Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus als auch als Mehrgenerationenhaus – Nutzung gemeinsam oder getrennt ist problemlos möglich.

Das massiv gebaute und kernsanierte Wohnhaus mit Betondecken verfügt über insgesamt 8 Zimmer und 3 Bäder und ist vollständig unterkellert. Die Fassade ist ca. 10 cm gedämmt, ein durchgehender Schornstein ermöglicht Kaminanschlüsse auf jeder Etage. Zum Objekt gehört ein großer Garten mit ca. 660 m² Fläche.

Das Dach wurde 2013 erneuert. Hochwertige Schüco-Thermo-Isolierfenster (2-fach verglast) wurden im Erdgeschoss 2023 und in den übrigen Etagen 2018 eingebaut. Elektrik und Wasserleitungen sind ca. 3 Jahre alt. Die Beheizung erfolgt über eine neue Viessmann-Gastherme mit 1.000-Liter-Wasserspeicher, ergänzt durch eine Solaranlage (2023). Zusätzlich verfügt das Haus über eine zentrale Entkalkungsanlage, ein Wasserfiltersystem sowie ein Balkonkraftwerk im Garten zur Stromerzeugung.

Der Außenbereich bietet einen gepflegten Garten, eine neue überdachte Terrasse, eine neue Zaunanlage sowie ein Garten-/Gerätehaus. Eine Garage mit zusätzlichem Party- oder Hobbyraum und direktem Gartenzugang sowie zwei Stellplätze vor dem Haus runden das Angebot ab.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss

- Moderne Einbauküche mit direktem Zugang zum Garten
- Fußbodenheizung in der Küche
- Badezimmer mit WC

(Anschlüsse für Dusche oder Badewanne vorhanden)

- 2 Zimmer (Wohnen / Schlafen / Arbeiten)
- Alle Innentüren vor ca. 2 Jahren erneuert

1. Obergeschoss:

3 Zimmer

- Großzügiges Vollbad mit Fußbodenheizung
- Abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung
- Schlafzimmer mit Blick in den Garten
- Zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer
- Zusätzlicher Abstellraum zwischen den Etagen

Dachgeschoss:

3 Zimmer, davon:

- 1 Zimmer mit kleinem Balkon und Gartenblick
- WC mit Dusche

- Wohnfläche ca. 44 m²
- Ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitsbereich

Keller:

- Alle Räume sind gefliest:
- Hobbyraum mit Kamin
- Beheizt nicht nur den Keller, sondern unterstützt auch die Beheizung des Hauses
- Saunaraum mit 7,5 kW Sauna & Dusche
- Vorrats-/Abstellraum
- Heizungsraum mit neuer Viessmann-Therme

Highlights auf einen Blick

- Massive Bauweise mit Betondecken
- Kernsaniert & laufend modernisiert
- 8 Zimmer, 3 Bäder
- Vollunterkellert
- Gedämmte Fassade (ca. 10 cm)
- Schornstein über alle Etagen – Kaminanschluss je Etage möglich
- Großer Garten (ca. 660 m²)

Modernisierungen & Technik:

- Dach erneuert: 2013
- Fenster:

Erdgeschoss: 2023

Weitere Etagen: 2018

Hochwertige Schüco Thermo-Isolierfenster (2-fach-Verglasung)

- Elektrik & Wasserleitungen: ca. 3 Jahre alt
- Heizung:

Neue Viessmann-Gastherme

800-Liter-Wasserspeicher

Solaranlage (2023)

Wasseraufbereitung:

Zentrale Entkalkungsanlage

Wasserfiltersystem für das gesamte Haus

- Balkonkraftwerk im Garten zur Stromerzeugung

Außenbereich:

- Großer, gepflegter Garten
- Überdachte Terrasse (neu)

- Neue Zaunanlage
- Gartenhaus / Gerätehaus für Werkzeuge oder Holzlagerung
- Garage mit zusätzlichem -- Party-/Hobbyraum und direktem Zugang zum Garten
- 2 weitere Stellplätze direkt vor dem Haus

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie liegt sehr zentral und stadtnah.

Zwar befindet sich das Haus an einer stärker frequentierten Straße, jedoch sorgt die hochwertige Dämmung sowie die modernen Thermo-Isolierfenster für eine absolute Ruhe im Innenbereich.

Perfekte Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten

Schulen & Kindergärten

Ärzte & Apotheken

Öffentliche Verkehrsmittel

Alles bequem zu Fuß erreichbar

Fazit:

Ein hochwertig saniertes, technisch modernes und vielseitig nutzbares Haus mit viel Platz, hervorragender Ausstattung und zentraler Lage. Ideal für Familien, Generationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



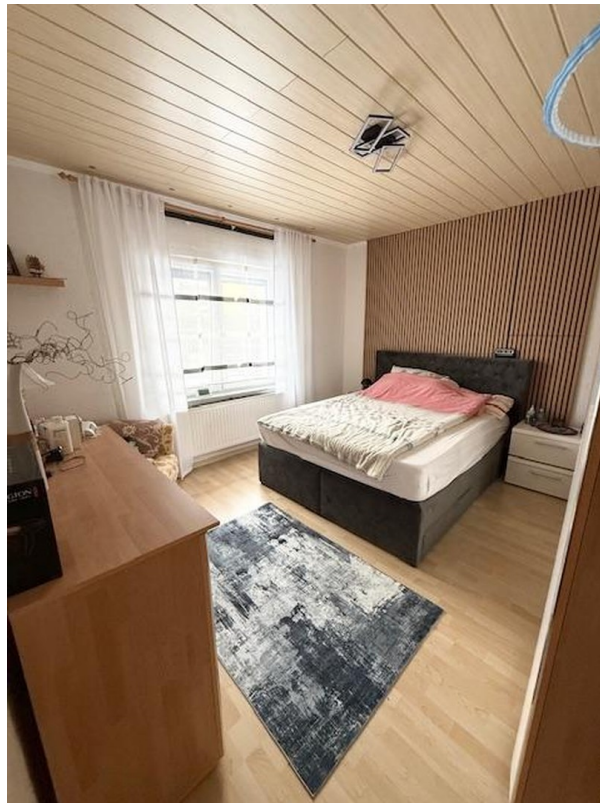
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

