

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Herford

### Gepflegte Erdgeschosswohnung in ruhiger Wohnlage mit Garten



Objekt-Nr. **OM-461237**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **749 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mario Beba

32051 Herford  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	15.06.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	120 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	240 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser gepflegten Erdgeschosswohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Herforder Stadtteil Herringhausen. Das solide Wohnhaus aus den 1990er Jahren steht in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Seitenstraße mit Wendehammer – ein Umfeld, das seinesgleichen sucht: kein Durchgangsverkehr, nachbarschaftliches Miteinander und eine grüne, gewachsene Wohngegend. Die Wohnung im Erdgeschoss bietet durch ihren direkten Zugang zum Außenbereich und Garten ein besonders naturnahes Wohngefühl. Für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Ruhe und Komfort vereinen möchten, ist diese Wohnung eine ausgezeichnete Wahl.

## Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich mit einem durchdachten und funktionalen Grundriss. Das Herzstück bildet ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit angeschlossener offener Küche – lichtdurchflutet und ideal zum Wohlfühlen und gemeinsamen Kochen. Ein weiteres separates Zimmer bietet Raum für individuelle Nutzung – als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer ist komfortabel mit Badewanne und Dusche ausgestattet und erfüllt damit alle Ansprüche für den täglichen Bedarf.

Besonderheiten, die echte Kosten sparen:

Das Haus verfügt über eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage), deren erzeugter Strom anteilig den Mietern zugute kommt – die Stromkosten liegen dadurch spürbar unter dem üblichen Niveau. Zusätzlich ist eine eigene Regenwasserzisterne vorhanden, die zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs beiträgt und damit auch die Wasserkosten merklich senkt. Zwei echte Pluspunkte für alle, die nachhaltig und kostenbewusst wohnen möchten.

Zum Garten: Die Erdgeschosslage bietet direkten Zugang zu einem eigenen Gartenbereich – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Gegen gesonderte Vereinbarung stehen folgende Extras optional zur Verfügung:

Stellplatz oder Garage – sicheres Abstellen Ihres Fahrzeugs direkt am Haus

Kellerraum / externer Keller – großzügiger Stauraum für Fahrräder, Saisonware und mehr

Externe Kellerwohnung – auf Wunsch als zusätzliche Nutzfläche zumietbar

Diese Zusatzoptionen ermöglichen eine individuelle und flexible Gestaltung Ihres Mietverhältnisses ganz nach persönlichem Bedarf. Für Rückfragen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Herringhausen in Herford – einem etablierten, familienfreundlichen Wohngebiet mit ruhigem Charakter. Die Straße „Im Babenbecker Feld“ liegt abseits von Hauptstraßen und endet in einem kleinen Wendehammer, was ihr eine besondere Ruhe und Privatheit verleiht.

Trotz der beschaulichen Wohnlage ist die Anbindung an die Infrastruktur sehr gut: Die Herforder Innenstadt ist mit der S-Bahn sowie den lokalen Buslinien schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Herford selbst bietet als Kreisstadt im Herzen von

Ostwestfalen eine hohe Lebensqualität mit guter Anbindung an die Metropolen der Region über die A2 und den Herforder Bahnhof.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

