

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hiddenhausen

### Moderne Doppelhaushälfte in Hiddenhausen - Ruhig gelegen



Objekt-Nr. OM-471619

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Schwarz

32120 Hiddenhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Energieeffizientes Wohnen in ruhiger Sackgassenlage

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2018 bietet ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 230 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse in Hiddenhausen-Oetinghausen und eignet sich besonders für Familien, Paare oder Käufer mit zusätzlichem Platzbedarf für Homeoffice, Hobby oder Gäste.

Das Haus überzeugt durch einen offenen Grundriss im Erdgeschoss, drei Schlafzimmer im Obergeschoss und eine zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss. Mit Energieeffizienzklasse A, Fußbodenheizung, Solarthermie und dreifachverglasten Fenstern ist die Immobilie energetisch sehr gut aufgestellt.

### Raumaufteilung

Im Erdgeschoss befindet sich der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC und einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Das Obergeschoss bietet drei Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Badewanne und gefliesten Wand- und Bodenflächen.

Das Dachgeschoss umfasst ca. 30–35 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche. Der Bereich eignet sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum, Gästebereich oder zusätzlicher Stauraum. Das Dachgeschoss wird nicht als Wohnfläche ausgewiesen.

### Ausstattung

- \* Baujahr 2018
- \* ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 230 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* ca. 30–35 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss
- \* Energieeffizienzklasse A
- \* Endenergiebedarf 44 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- \* Gasheizung mit Solarthermie
- \* Fußbodenheizung im gesamten Haus
- \* dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- \* dreifachverglaste Dachfenster mit elektrischen Rollläden
- \* Klimaanlage im Ober- und Dachgeschoss
- \* hochwertiger Vinylboden
- \* modernes Bad mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- \* Gäste-WC
- \* Hauswirtschaftsraum
- \* überdachte Terrasse
- \* Carport
- \* weitere Außenstellplätze
- \* Garage genehmigt

- \* Wasserenthärtungsanlage
- \* keine Erbpacht
- \* keine bekannten Baulasten

#### Außenbereich

Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet einen geschützten Platz für Alltag und Freizeit. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und nordwestlich ausgerichtet.

Ein Carport ist vorhanden. Zusätzlich stehen weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Eine Garage ist bereits genehmigt und kann bei Bedarf errichtet werden.

#### Kaufpreis

Kaufpreis Immobilie: \*\*399.000 €\*\*

Einbauküche gegen Abstand: \*\*6.000 €\*\*

Die vorhandene Einbauküche kann gegen Abstand übernommen werden.

#### Hinweis für Interessenten

Bitte stellen Sie sich bei Ihrer Anfrage kurz vor und teilen Sie mit, ob die Finanzierung bereits geklärt oder vorgeprüft ist. Besichtigungstermine werden bevorzugt an Interessenten vergeben, die bereits mit ihrer Bank oder einem Finanzierungsberater gesprochen haben.

Vor Erstellung eines Kaufvertragsentwurfs ist eine Finanzierungsbestätigung oder ein vergleichbarer Finanzierungsnachweis erforderlich.

## Ausstattung

#### Zustand

Das Haus befindet sich in einem modernen und grundsätzlich gepflegten Zustand. Vereinzelt Schönheitsarbeiten sind einzuplanen und geben dem Käufer die Möglichkeit, einzelne Bereiche nach eigenem Geschmack zu gestalten.

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

#### Lage

Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen Sackgassenlage in Hiddenhausen-Oetinghausen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und eignet sich gut für Familien.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Auch die umliegenden Orte Herford, Bünde und Enger sind schnell angebunden.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Klimaanlage

# Exposé - Galerie



Hausansicht Hinten



Terrasse



Flur Eingang

# Exposé - Galerie



Flur Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Treppe

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Bad

# Exposé - Galerie

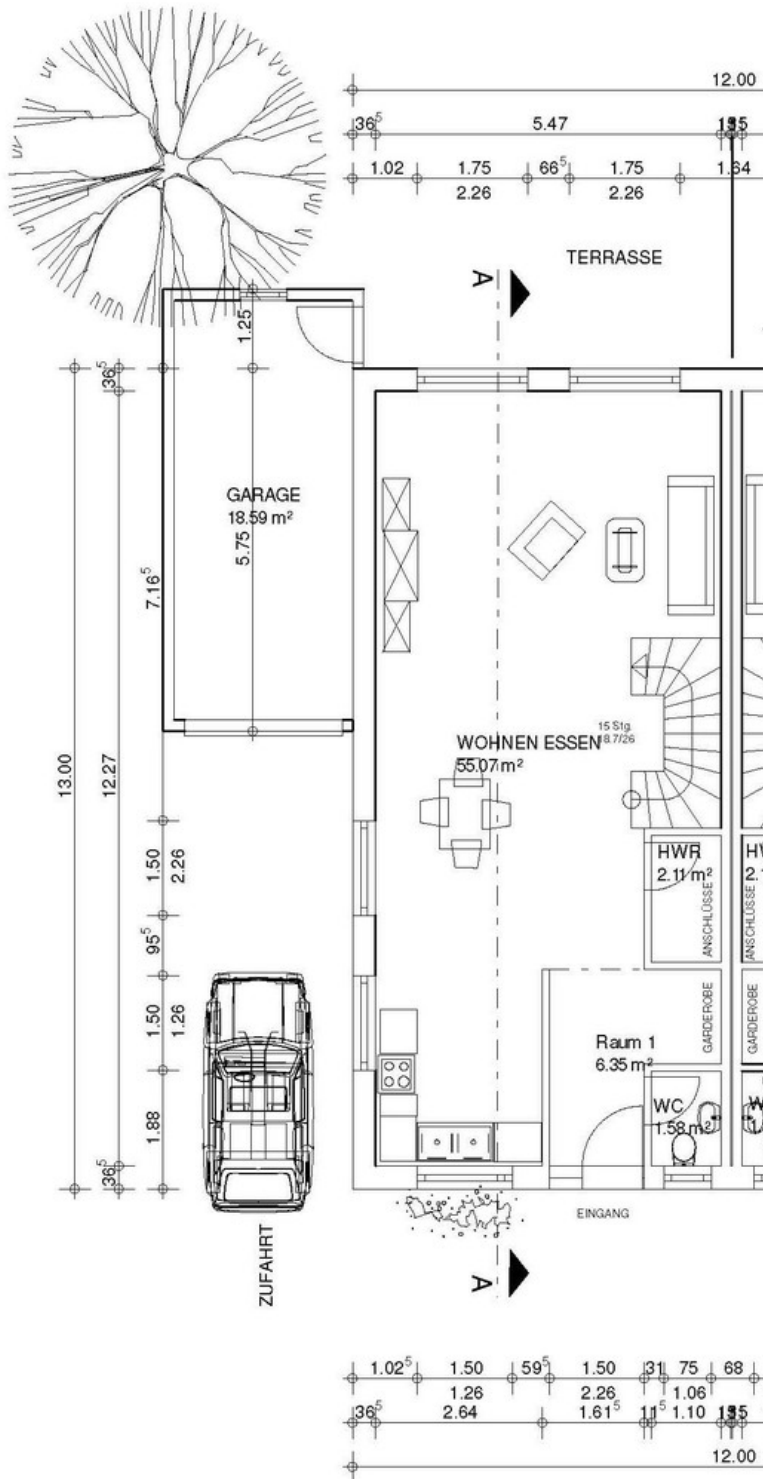


Dusche



Badewanne

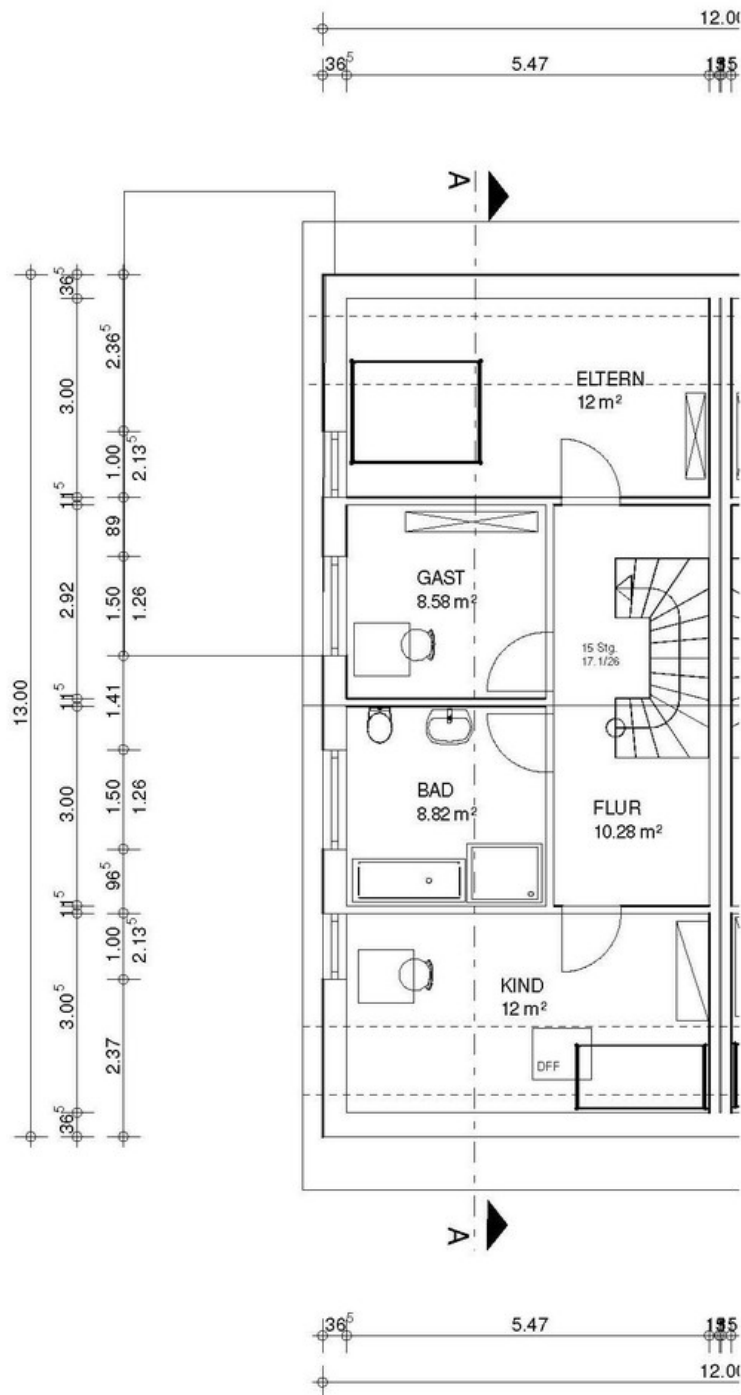
# Exposé - Grundrisse



Theresienw

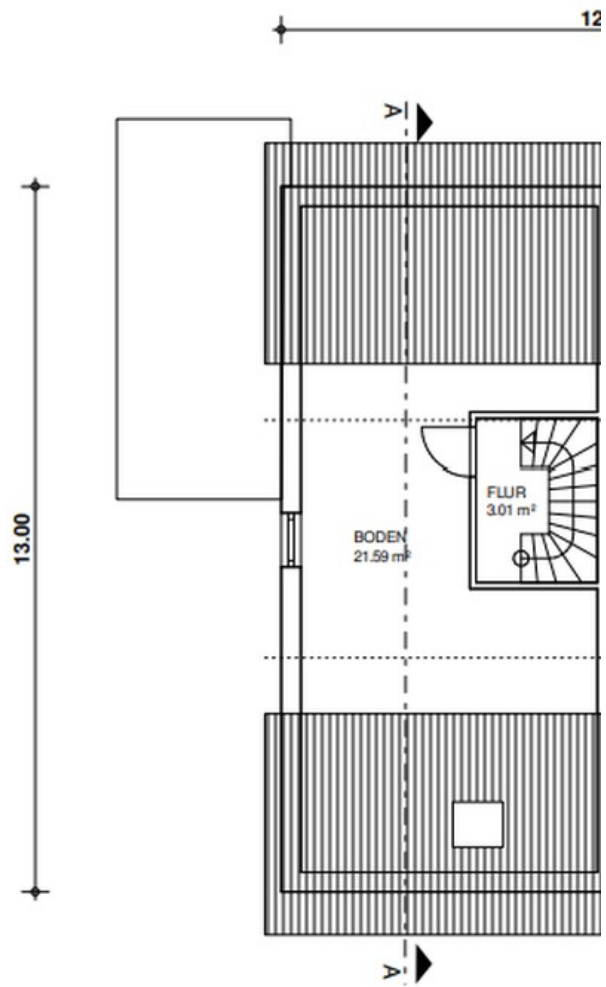
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachboden