Herford

Stadtvilla im Herzen von Herford

Objektnummer: 25153005



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 692 m²

Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

Auf einen Blick

Objektnummer	25153005
Wohnfläche	ca. 187 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2.5
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	750.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

Die Immobilie





Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

Die Immobilie





Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

Die Immobilie





Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

Die Immobilie





Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

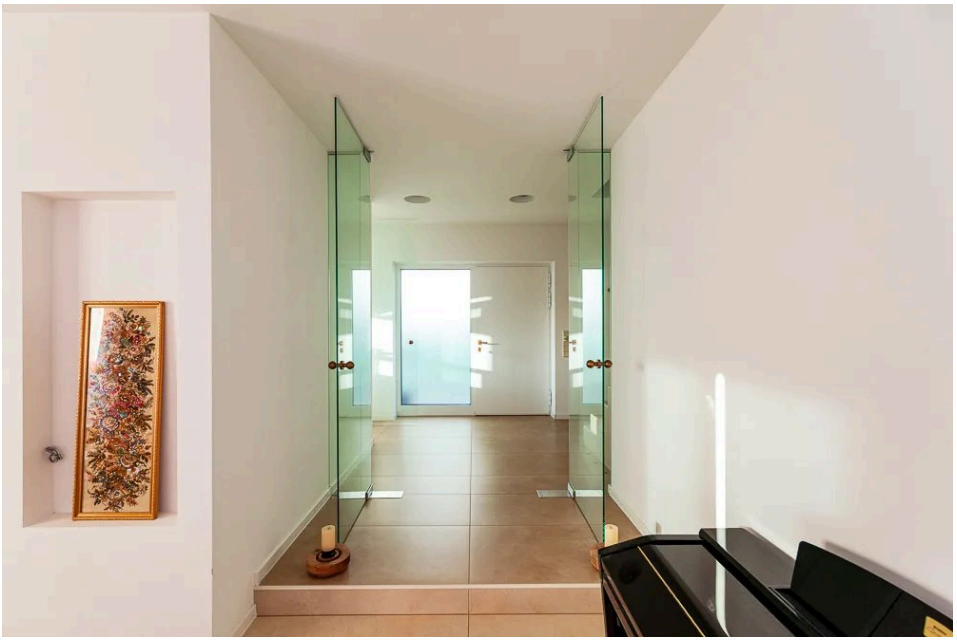
Die Immobilie





Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

Die Immobilie





Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

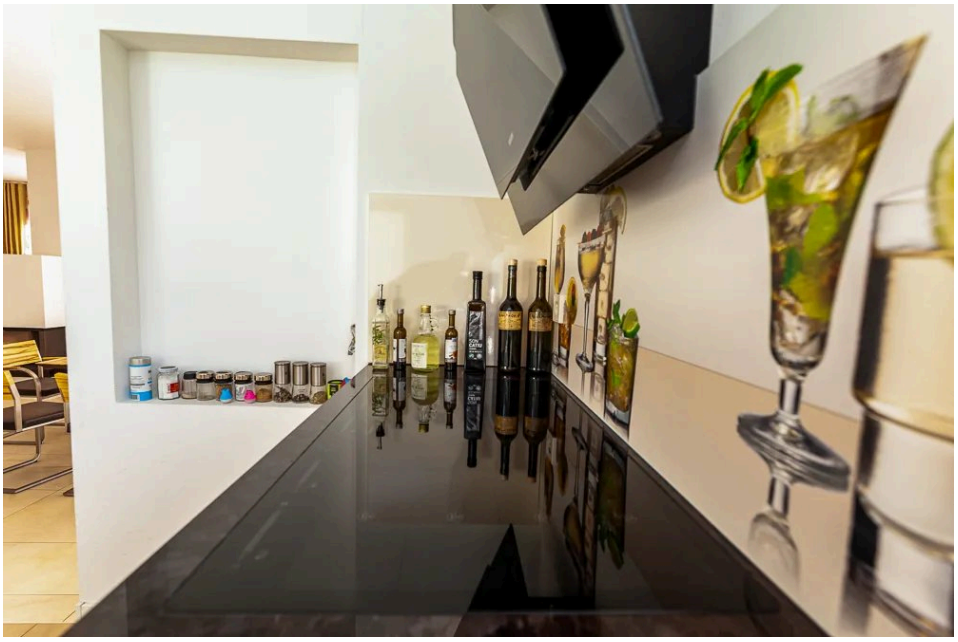
Die Immobilie





Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

Die Immobilie





Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

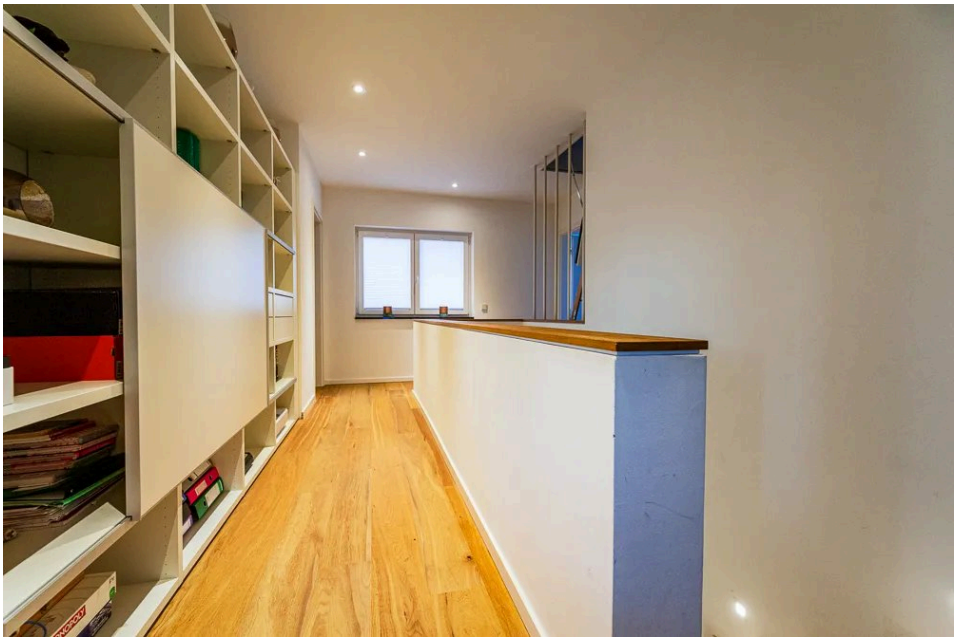
Die Immobilie

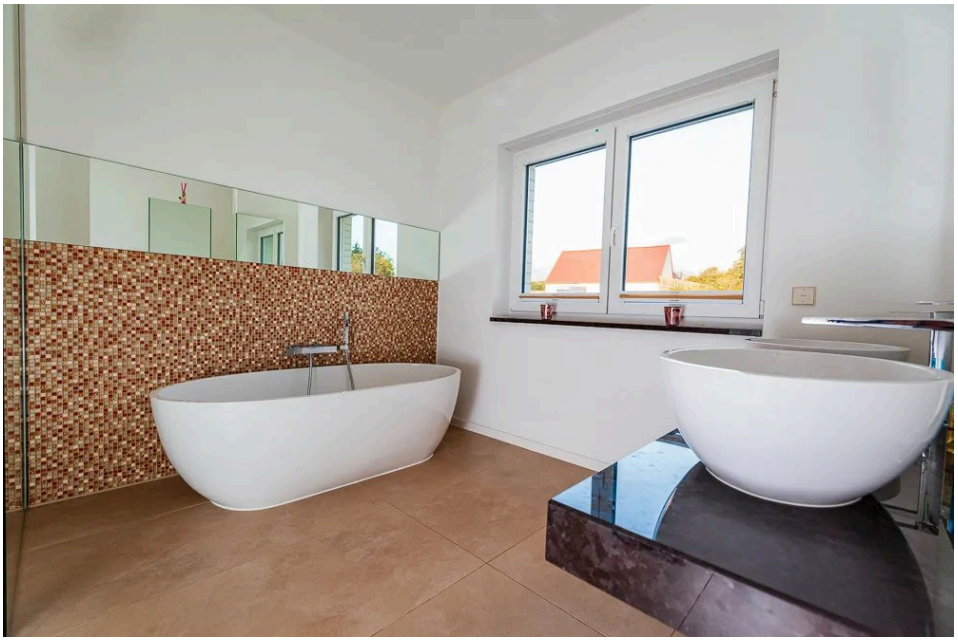




Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

Die Immobilie

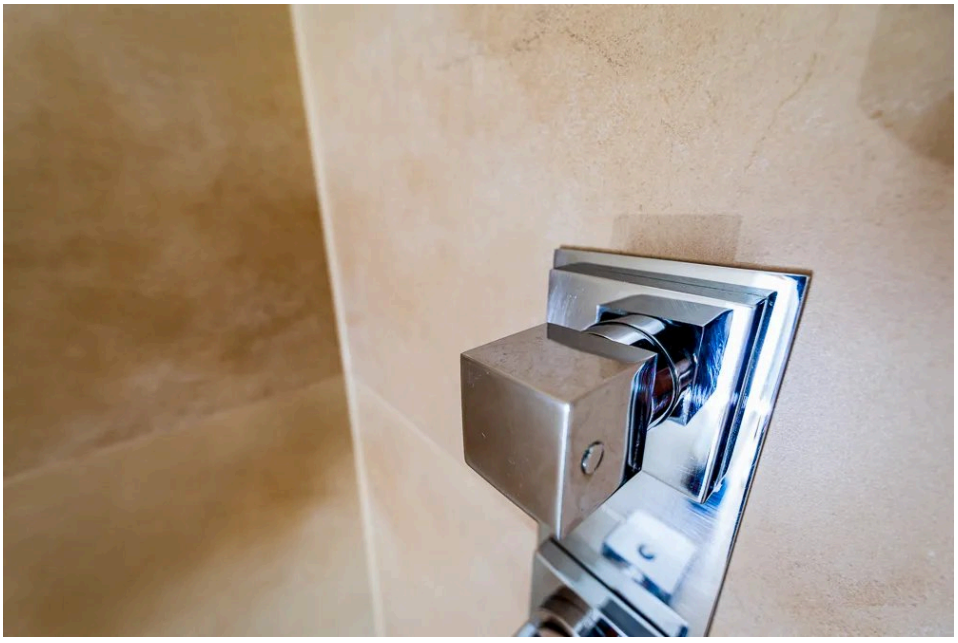




Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

Die Immobilie





Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

Die Immobilie





Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

Die Immobilie





Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

Die Immobilie



Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

Ein erster Eindruck

+Moderne lichtdurchflutete Stadtvilla der Extraklasse+

Hier präsentieren wir Ihnen eine gepflegte Villa, die modernes Wohnambiente mit einer hochwertigen Ausstattung in einem ansprechenden Gesamtbild vereint. Das im Jahr 2013 fertiggestellte Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, lichtdurchflutete Architektur und zukunftsorientierte Bauweise.
Das Haus ist als KFW 70-Effizienzhaus gebaut.
Die Wohnfläche von ca. 187 m² verteilt sich auf insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer. Mit zwei voll ausgestatteten Bädern sowie einem zusätzlichen Gäste-WC ist auch für Familien oder Gäste maximaler Komfort gewährleistet. Durch den gelungenen Grundriss eignet sich die Immobilie optimal für unterschiedliche Lebensentwürfe, sei es für Paare, Familien oder Menschen mit dem Bedarf an zusätzlichem Raum für Home-Office oder Hobby.
Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 692 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Außenbereich wird durch zwei großzügige Außenflächen ergänzt: eine südwestlich ausgerichtete Terrasse sowie ein ebenso ausgerichteter Balkon, die beide einen idealen Ort für entspannte Stunden im Freien schaffen.
Die moderne Bauweise zeigt sich in der offenen und lichtdurchfluteten Architektur des Hauses. Große bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung ermöglichen einen optimalen Lichteinfall und unterstreichen das geradlinige Raumkonzept. Elegante, großflächige Glastüren lassen die Grenzen zwischen Innen- und Außenraum geschickt verschmelzen. Die Energieeffizienz wird durch eine wärmegedämmte Fassade und eine Solaranlage für die Warmwasserbereitung zusätzlich optimiert. Damit verbindet die Immobilie ansprechende Wohnqualität mit nachhaltiger Technologie.
Im Zentrum des Wohnbereichs befindet sich der stilvolle, verglaste Kamin, der nicht nur für eine angenehme Atmosphäre, sondern auch für eine effiziente Zusatzwärmequelle als Ergänzung zur Fußbodenheizung sorgt. Die hochwertige Einbauküche ist mit sämtlichen modernen Geräten ausgestattet und bildet den Mittelpunkt alltäglicher Aktivitäten. Im Badezimmer setzen exklusive Armaturen und moderne Fliesen Akzente. Die gewählten Materialien unterstützen das gehobene Gesamtbild – hier spürt man die durchdachte Kombination aus Funktionalität und Design.
Ein weiteres Plus ist die geflieste Garage mit praktischem Starkstromanschluss, die nicht nur zum Parken, sondern auch zum Laden eines Elektrofahrzeuges oder für handwerkliche Projekte bestens genutzt werden kann.
Beheizt wird das Haus über eine zuverlässige Zentralheizung, was zu einem angenehmen Raumklima in allen Jahreszeiten beiträgt. Der insgesamt gepflegte Zustand der Immobilie erspart Ihnen aufwändige Modernisierungen, sodass einem direkten Einzug nichts im Wege steht.
Das Anwesen bietet eine solide Grundlage für komfortables Wohnen in gehobenem

Ambiente. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne persönlich.

Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

Ausstattung und Details

+moderne und lichtdurchflutete Architektur+
+großzügige Raumaufteilung
+2 Bäder
+Gäste-WC
+hochwertige Einbauküche mit allen Geräten
+hochwertige Bäderausstattung
+Fußbodenheizung
+großflügelige Glastüren
+große bodentiefe Fenster mit 3-Fachverglasung
+hochwertige Bodenbeläge (großformatige Fliesen und Parkett)
+Südwestterrasse und Südwestbalkon
+verglaster Kamin
+Solaranlage für Warmwasserbereitung
+geflieste Garage mit Starkstromanschluss
+Fassaden sind wärme gedämmt

Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

Alles zum Standort

Neubausiedlung mit homogenen Baubestand. Lage am östlichen Zentrumsrand von Herford. Gute und zentrale Lage von Herford in Klinikumsnähe. Sie gelangen von hier aus schnell zur A2. Die Besorgungen des täglichen Bedarfs können in unmittelbarer Nähe erledigt werden. Für Familien mit Kindern finden sich Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung.

Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

Sonstige Angaben

Kapitalnachweis: Vor der ersten Besichtigung erwarten wir von Ihnen, Daß Sie uns eine aussagekräftige Finanzierungsbestätigung, einen Depotauszug, einen angemessenen Eigenkapitalnachweis oder einen vergleichbaren Vermögensnachweis vorlegen.

ENERGIEAUSWEIS: Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor. Dieser wird zum Zeitpunkt der ersten Besichtigung den Interessenten zur Verfügung gestellt.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25153005 - 32049 Herford

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dipl.-Jur. Jan Reischies

Berliner Straße 14, 32052 Herford
Tel.: +49 5221 - 17 95 52 0
E-Mail: herford@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com