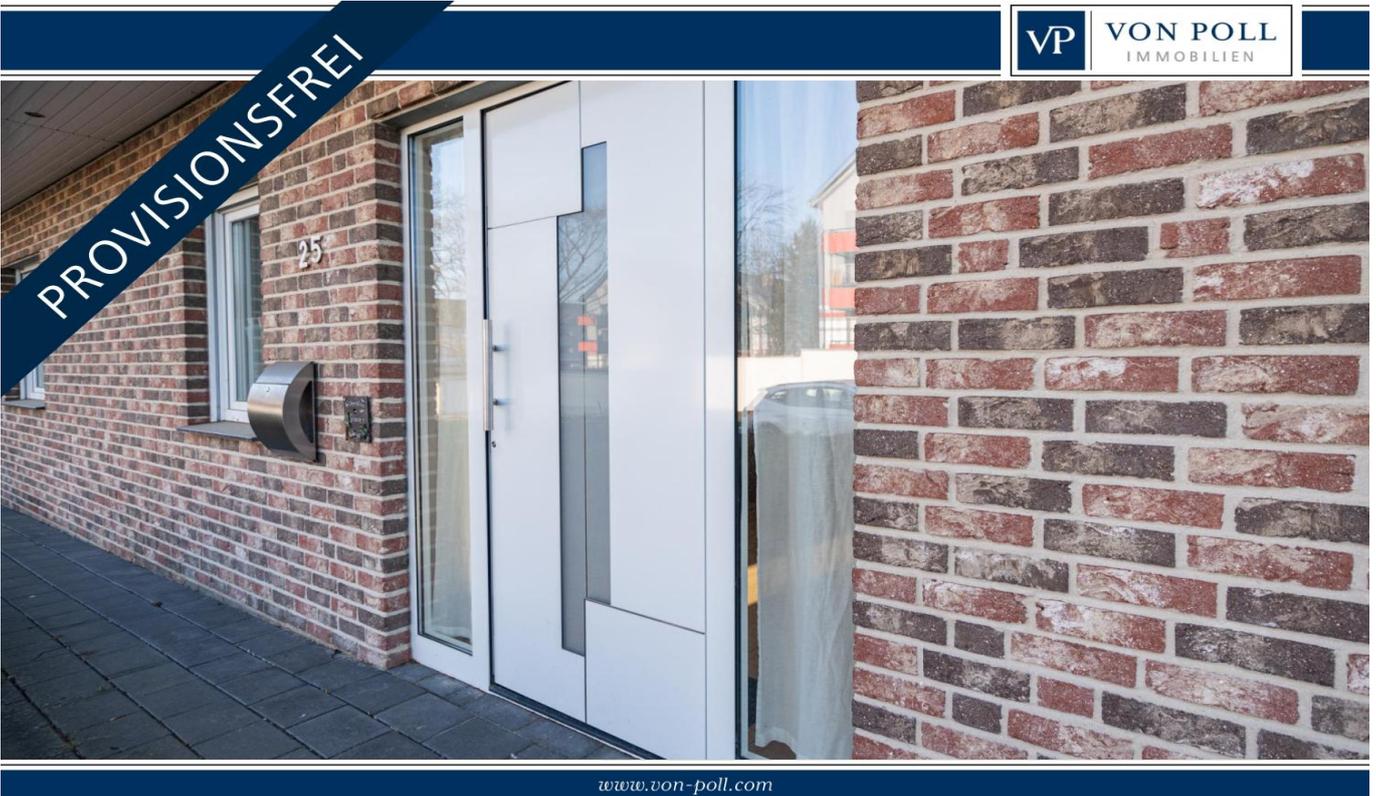


Herford

+Energieeffizienter Bungalow: Komfort trifft Nachhaltigkeit+

????????? ??????????: 24153006

????? ??????: 485.000 EUR • ??????????: ca. 141 m² • ?????????: 3 • ??????? ????: 609 m²

???????? ??????????: 24153006 - 32049 Herford

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24153006 - 32049 Herford

?? ??? ??????

???????? ??????????	24153006	???? ???????	485.000 EUR
????????????	ca. 141 m ²	????????	??????
????? ??????	???????????????? ?????	????????????	????????, ??????, ???????????????? ????????
????????????? ???	19.12.2024		
????????	3		
????????????? ??? ????????	2		
????????	2		
???? ?????????????	2010		
????? ?????????????	1 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ??????		

???????? ??????????: 24153006 - 32049 Herford

????????????? ???? ????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????	90.61 kWh/m ² a
???????????? ???????????????? ???????? ??	05.12.2025	???????????? ????????????	
????? ???????????	??????	???????????? ???????????? ????????????	C
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2010

???????? ??????????: 24153006 - 32049 Herford

?? ?????????



???????? ??????????: 24153006 - 32049 Herford

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 05221 - 17 95 52 0

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24153006 - 32049 Herford

?? ?????????



???????? ??????????: 24153006 - 32049 Herford

?? ?????????



???????? ??????????: 24153006 - 32049 Herford

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 05221 - 17 95 52 0

www.von-poll.com

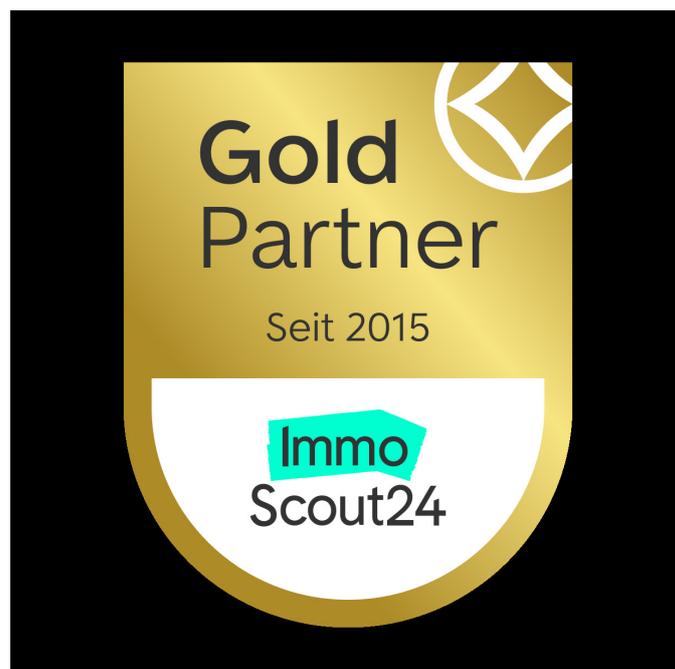
???????? ??????????: 24153006 - 32049 Herford

?? ?????????



???????? ??????????: 24153006 - 32049 Herford

?? ?????????



???????? ??????????: 24153006 - 32049 Herford

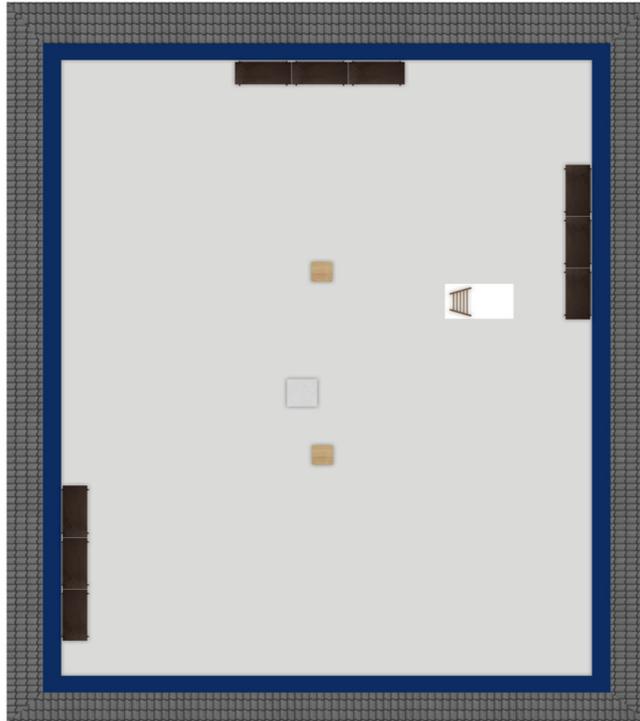
???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 24153006 - 32049 Herford

??? ?????? ???????????

Diese gepflegte Immobilie ist ein Bungalow aus dem Jahr 2010 und bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 141 m² ein komfortables Wohnambiente. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 609 m² und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Der Bungalow verfügt über eine ansprechende Raumaufteilung, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die Ruhe und Erholung garantieren, sowie zwei Badezimmer, die den Komfort erhöhen. Besonderer Wert wurde auf die Ausstattung und Technik der Immobilie gelegt. Die Brennwertheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für eine energieeffiziente und angenehme Wärmeverteilung in allen Räumen, mit Ausnahme der Schlafzimmer und des Hauswirtschaftsraums. Sonnenkollektoren (Solarthermie) zur Brauchwassererwärmung ergänzen das umweltfreundliche Heizsystem. Zudem ist das Wohnzimmer für den Anschluss eines Kamins bauseitig vorbereitet. Dies ermöglicht es Ihnen, ein zusätzliches Heizelement, ganz nach Ihren Vorstellungen zu integrieren. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet genug Platz für die Zubereitung kulinarischer Erlebnisse. Elektrische Rollläden und eine Entkalkungsanlage gehören ebenso zur Ausstattung wie ein Sat-Anschluss und eine elektrische Markise, die für einen angenehmen Aufenthalt auf der Terrasse sorgt. Die Fußböden sind mit hochwertiger Keramik und Teppich ausgelegt, was eine ansprechende Atmosphäre schafft. Für eine ansprechende Außenansicht bei Dunkelheit, sorgen zahlreich eingebaute Downlights im Dachüberstand. Zudem besteht Ausbaupotential im Dachboden, was weiteren Gestaltungsspielraum eröffnet. Die Verbrauchskosten sind durch die gut durchdachte Gebäudeausstattung insbes. der modernen Heiztechnik, dem Einsatz von Solarthermie und dem Einbau einer Dreifachverglasung optimiert. Die Ausstattung entspricht ansonsten einem normalen Standard, bietet jedoch durch die technischen Details und den gepflegten Zustand eine hohe Wohnqualität. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine gepflegte Wohnumgebung legen, aber auch die Möglichkeit haben möchten, das Haus nach eigenen Vorstellungen weiter zu gestalten. Die klare Raumaufteilung, die Deckenhöhe von ca. 2,80m und die moderne Ausstattung bieten alle Voraussetzungen für ein gemütliches Zuhause. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin. *Bitte Architekten/Bauamt hinzuziehen!

???????? ??????????: 24153006 - 32049 Herford

????????????????? ??? ??????????

- +Barrierefreie/-arme Planung und Ausführung
- +2 moderne Bäder (1x Dusche/1xDusche und Wanne)
- +großer Wohn-/Essbereich mit Zugang Süd-Westterrasse
- +großer Wohnflur
- +2 Schlafzimmer
- +Hauswirtschaftsraum
- +Ausbaupotential im DG
- +Fußbodenheizung mit Ausnahme Schlafz. u. HWR.
- +Brennwertheizung
- +Sonnenkollektoren (Solarthermie) zur +Brauchwassererwärmung
- +überwiegend Fußbodenheizung
- +Kaminvorbereitung im Wohnzimmer
- +Handtuchheizkörper in beiden Bädern
- +elektr. Rollläden
- +Einbauküche
- +Hohe Decken, ca. 2,80m (tolles Wohngefühl)
- +Fußböden: hochwertige Keramik und Teppich
- +Entkalkungsanlage
- +Sat-Anschluss
- +Markise elektrisch
- +eingebaute Downlight-Außenbeleuchtung im Dachüberstand
- +Garage mit elektr. Tor

???????? ??????????: 24153006 - 32049 Herford

??? ??? ??? ????????????

+Gute und begehrte Wohnlage in Herford. +Bushaltestelle: ca. 300m +Bahnhof Herford:
ca. 3,5km +Autobahnauffahrt: ca. 1,7km +Kindergarten ca. 600m +Grundschule ca.
1,1km +Gymnasium ca. 1km +Realschule ca. 1,9km +Supermarkt ca. 800m

??????? ???????: 24153006 - 32049 Herford

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 90.61 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist C. +++VIRTUELLE 360 GRAD.BESICHTIGUNG+++ 360 Grad Tour folgt in Kürze!
+++Wir Bitten um Ihr Verständnis - Anfragen können von uns nur bearbeitet werden, wenn uns vollständige Kontaktdaten – d.h. Anschrift, Mailadresse und Telefonnummer - übermittelt werden!+++ ENERGIEAUSWEIS: Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 05.12.2034 Endenergieverbrauch beträgt 90,61 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas. Energieeffizienzklasse: C Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010 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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 24153006 - 32049 Herford

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dipl.-Jur. Jan Reischies

Berliner Straße 14 Herford
E-Mail: herford@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com