



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Provisionsfrei

360°

Schnell Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-JoLe-65667

**Ihr Traumhaus thront über Herford! - iSFP inklusive!**

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**539.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>270,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.364,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>07.01.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>160,1 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>08.01.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

*Diese Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Privatstraße, die durch ihre grüne Umgebung und Nähe zu wichtigen Einrichtungen besticht. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus und bietet eine ausgewogene Mischung aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung.*

*Für Familien und Sportbegeisterte ist die Nähe zu verschiedenen Sportstätten ein großer Vorteil. Das nächstgelegene Sportcenter ist nur etwa 800 Meter entfernt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten. Auch die Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar, mit der Grundschule Landsberger Straße in ca. 800 Metern Entfernung.*

*Die medizinische Versorgung ist hervorragend, da das Klinikum Herford in nur etwa 950 Metern Entfernung liegt. Zusätzlich sind mehrere Apotheken in der Nähe, um eine umfassende Gesundheitsversorgung sicherzustellen.*

*Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte wie Markt Nähe in ca. 550 Metern Entfernung leicht erreichbar, was die Versorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des täglichen Bedarfs unkompliziert macht.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit der nächsten Bushaltestelle nur etwa 430 Meter entfernt. Für Pendler und Reisende ist die Autobahnauffahrt zur A2 in ca. 1,7 Kilometern Entfernung schnell erreichbar, während der nächste internationale Flughafen in Hannover etwa 90 Kilometer entfernt liegt.*

*Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus Erreichbarkeit, Komfort und Lebensqualität.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Willkommen in diesem großzügigen Einfamilienhaus, das mit einer Wohnfläche von 270 m<sup>2</sup> und sieben Zimmern viel Platz für junge Familien bietet. Das Objekt befindet sich in einem guten aber veralteten Zustand. Nutzen Sie die Modernisierungsmaßnahmen, um dieses großartige Haus ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten und profitieren Sie dabei von einem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP), mit dem Sie nicht nur eine detaillierte Maßnahmen- und Kostenübersicht, sondern auch das Maximum an Fördermitteln erhalten werden!**

**Über die im iSFP aufgezeigten Maßnahmenpakete kann dieses Objekt mit einer Investition von knapp 120.000 € zu einem Effizienzhaus mit gerade einmal 24 kWh/(m<sup>2</sup>a) Primärenergiebedarf veredelt werden (entspricht im Energieausweis der Wertung A+).**

**Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem hellen Foyer, das durch große Fenster viel Tageslicht hereinlässt. Die Verwendung von hochwertigen Materialien wie Natursteinfliesen verleiht dem Raum eine elegante Note.**

**Das Wohnzimmer besticht durch seine großzügige Fensterfront, die den Raum in natürliches Licht taucht und einen herrlichen Blick auf den gepflegten Garten bietet. Der Parkettboden sorgt für eine warme Atmosphäre, ideal für gemütliche Familienabende. Angrenzend befindet sich das Esszimmer mit direktem Zugang zur Küche. Diese ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Das Arbeitszimmer im Erdgeschoss ist lichtdurchflutet und bietet einen ruhigen Rückzugsort für Homeoffice oder kreative Projekte.**

**Gleich nebenan befindet sich das Schlafzimmer mit Balkon und eigenem Badezimmer mit Badewanne und angrenzender halboffener Dusche.**

**Der Garten ist ein Paradies für Kinder, mit viel Platz zum Spielen und Entdecken. Die Terrasse in Südwest-Lage lädt zu entspannten Sommerabenden ein und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Dichte Büsche und Bäume rahmen das gesamte Grundstück ein für maximale Privatsphäre.**

**Das Untergeschoss ist unterteilt in weitere Zimmer für Kinder, Gäste oder Hobbys mit Tageslicht auf der Sonnenseite und klassischen Kellerräumen für Wäsche und Lagerplatz auf der Nordseite. Ein besonderes Highlight ist der offene Kamin im Foyer des Untergeschosses, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt.**

**Zu guter Letzt bietet der derzeit noch lediglich durch die Garage zugängliche Dachboden weiteres Ausbaupotenzial für noch mehr Platz und Komfort.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

- Grundstücksfläche von 1364 m<sup>2</sup>
- Insgesamt 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7 geräumige Zimmer zur individuellen Gestaltung
- Elektrische Rollläden in allen Hauptwohnräumen, teils mit Zeitschaltung
- Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer und Balkon
- zwei Badezimmer und ein Gäste-WC
- zwei Terrassen und riesiger Garten zur individuellen Entfaltung
- sonnenlichtdurchflutete Zimmer im Untergeschoss dank Hanglage
- offener Kamin im unteren Foyer
- Weinkeller bzw. "Bierstübchen"
- geräumiger Wäschekeller mit Kellertür nach draußen
- Nachtstrahler rund ums Haus
- Dachboden voll ausbaufähig für noch mehr Platz
- hochwertige Schieferdeckung des Dachs

### **Sonstiges**

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!*

*Da wir die Termine für eine Besichtigung mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Terminvorschläge bitte an: [jonas.lessmann@falcmimo.de](mailto:jonas.lessmann@falcmimo.de) oder einfach direkt auf „Anbieter kontaktieren“ im jeweiligen Internetportal klicken.*

*Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!*

**Ihr Ansprechpartner**

**Jonas Leßmann**

**Tel: 0176 24472980**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

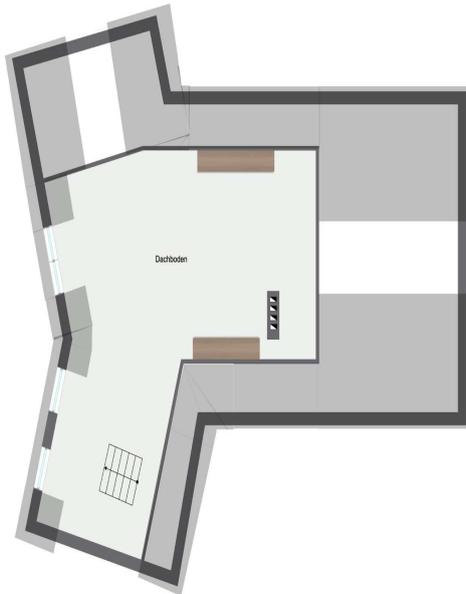
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Dachgeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)