

# Exposé

## Villa in Herford

### Kernsanierte Altbauvilla am Aawiesen Park mit zwei Eigentumswohnungen



Objekt-Nr. OM-315955

**Villa**

Verkauf: **879.000 €**

32052 Herford  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.049,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	14,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	449,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	8
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Villa Nolting des damaligen Schokoladen- und Süßwarenherstellers Ernst Nolting (Karina Schokolade) verfügt insgesamt 449 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller + 129 m<sup>2</sup> Kellerräume. Die Wohnfläche verteilt sich auf Erdgeschoss (224 m<sup>2</sup>) und Obergeschoss (225 m<sup>2</sup>). Die Nutzfläche beinhaltet ein Apartment für Übernachtungsgäste im Souterrain. Die Villa ist voll unterkellert, teilweise mit Gewölbedecken im Apartment mit Deckenhöhen zwischen 2,20 - 2,40 m.

Die weiße, klassizistische Villa, damals im Jugendstil am Herforder Wall erbaut, stammt aus den Jahren 1900/1920. Die Villa wurde von uns 2008 erworben und kernsaniert. Weiterhin wird sie pfleglich behandelt.

Unsere Villa wird sowohl zum Arbeiten im Erdgeschoß als auch zum Wohnen von uns komplett selbst genutzt. Jede der beiden Wohn - Etagen ist aber über eine bereits vorhandene Teilungserklärung als abgeschlossene Eigentumswohnung auch separat bewohnbar.

Auf dem eingezäunten Hof und Garten sind Parkmöglichkeiten für bis zu acht Fahrzeuge. Auf dem Grundstück befinden sich ein BioHort Gartenhaus aus Aluminium für Fahrräder und Gartengeräte sowie ein Woodstock aus gleichem Material zur Lagerung von Brennholz für den Kachelofen (EG) und den historischen Ofen im Obergeschoss.

## Ausstattung

Doppelt verglaste, speziell angefertigte Holz-Fenster wurden 2004 im gesamten Haus eingebaut. Die Flure wurden überarbeitet und mit speziell nach historischem Vorbild angefertigten Fliesen auf Boden und an den Wänden versehen. Die Bäder wurden in Marmor neu gestaltet.

Die Terrasse (36 m<sup>2</sup>) wie auch der Freisitz I im Obergeschoss (13,1 m<sup>2</sup>) werden mit Markisen schattiert. Bei der Flächenberechnung sind Terrasse und Freisitz I + II nur mit einem Viertel ihrer Größen berücksichtigt worden.

Im Wohnzimmer / Bibliothek (EG) befindet sich ein großer Kachelofen. Im Obergeschoss wurde ein historischer Gußeisen-Ofen aufgestellt. Beide Öfen haben eine unbefristete Betriebserlaubnis.

Die Warmwasser - Versorgung wurde 2008 komplett neu gelegt. Die alte Elektrik wurde erneuert und großzügig ergänzt. Ebenso wurden auch alle Heizungsleitungen im OG erneuert und unter Putz oder Fußboden verlegt. In den Sanitärräumen im EG sowie im Keller wurden die Leitungen ersetzt, ergänzt und umfangreich ausgeweitet.

Der große Warmwasserspeicher (400 Liter) von Vissmann (Gasbetrieb) wurde ebenfalls 2008 installiert und wird mit Sonnenkollektoren unterstützt. Die Vissmann Heizung wird mit Gas betrieben.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Bitte kontaktieren Sie uns nur mit vollständigen Namen und Anschrift. Eine Besichtigung ermöglichen wir nach Vorlage eines geeigneten Kapitalnachweises.

## Lage

Die Villa liegt, trotz ihrer zentralen Lage sehr ruhig, am Herforder Wall (Fuß- und Radweg) in unmittelbarer Nähe zum Aawiesenpark, der Aa und dem Wehr des Stadtgrabens. Rückwärtig grenzt sie an die verkehrsberuhigte Zone der Innenstadt.

Das Grundstück mit seinen 1.049 m<sup>2</sup> ist komplett eingezäunt. Der Garten ist pflegeleicht angelegt. Rings um das Haus sind die Flächen und Wege gekiest, damit Oberflächenwasser versickern kann.

In weniger als einer Minute ist man in der Fußgängerzone des Quartiers Radewig und in nur 5 Minuten erreicht man entweder den Wochenmarkt oder die Stadtmitte. Der Bahnhof / ZOB ist ca. 7 Gehminuten entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	213,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Ansicht vom Wall



Küche EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Arbeitszimmer OG



Esszimmer OG

# Exposé - Galerie



Esszimmer OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG

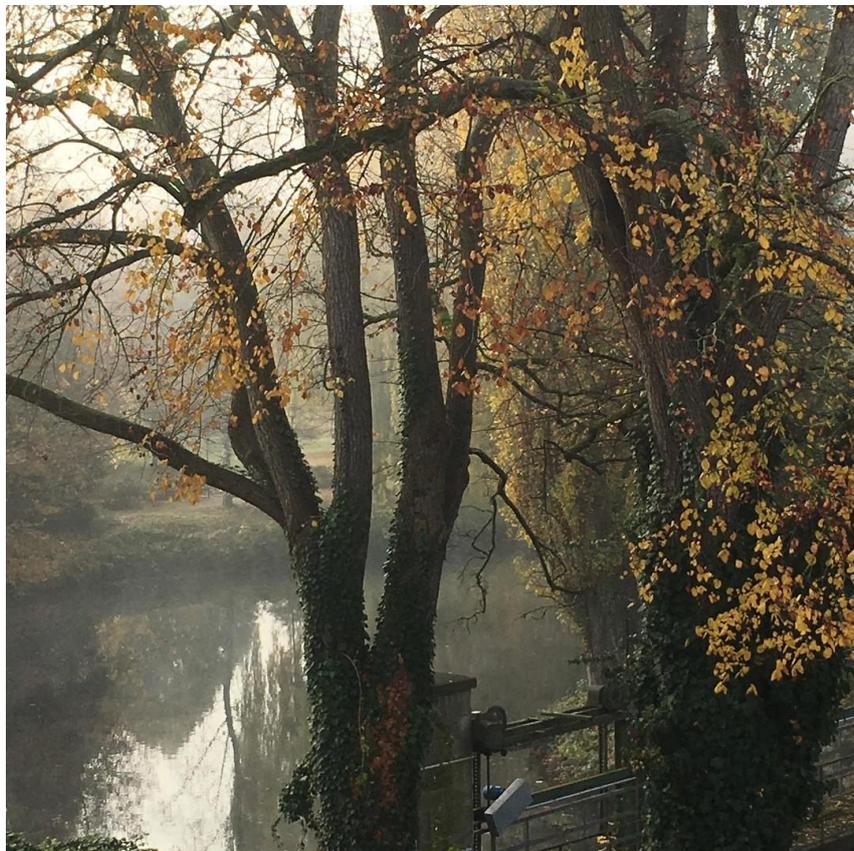


Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



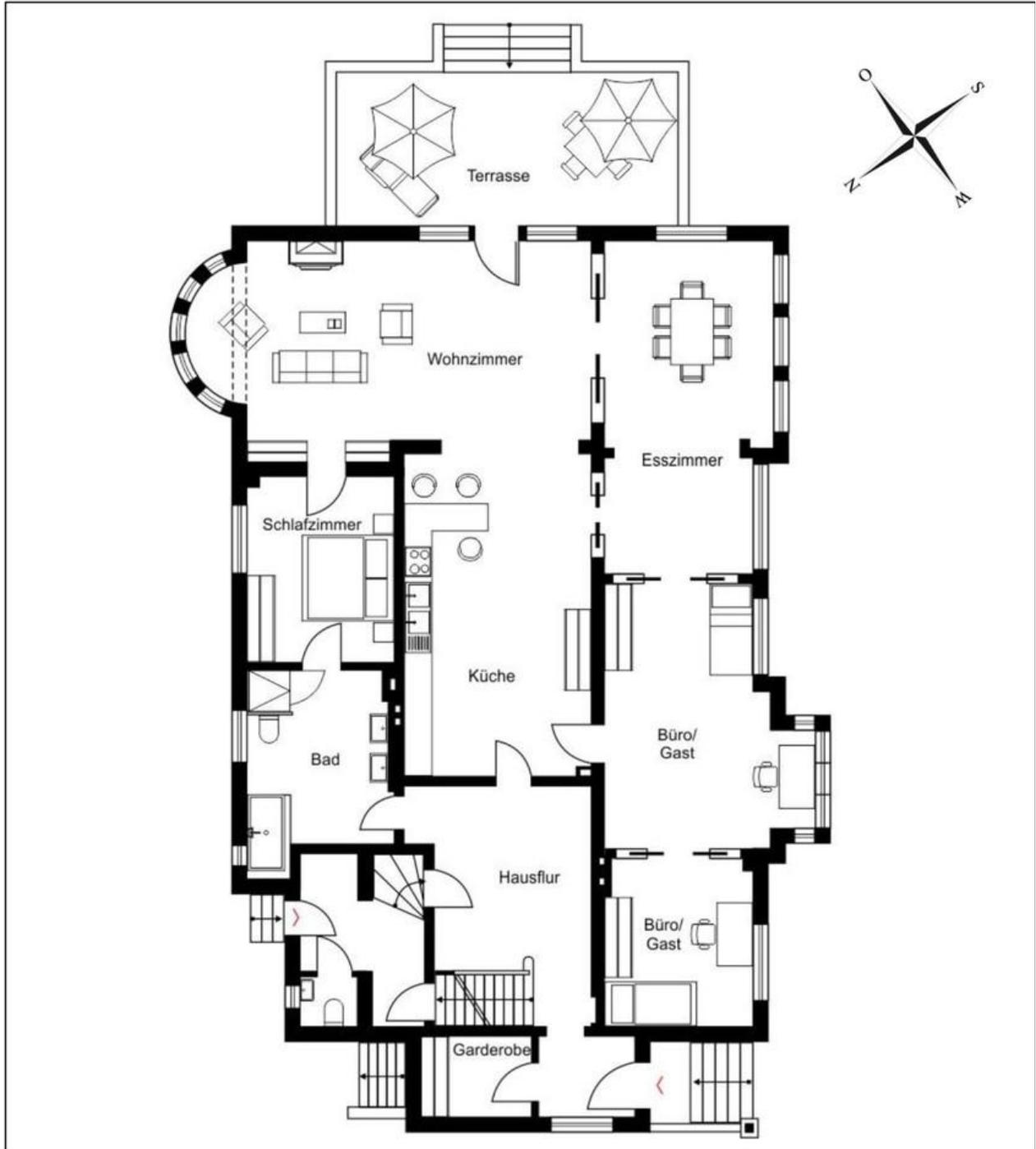
Badezimmer OG



Ausblick vom Arbeitszimmer OG

# Exposé - Grundrisse

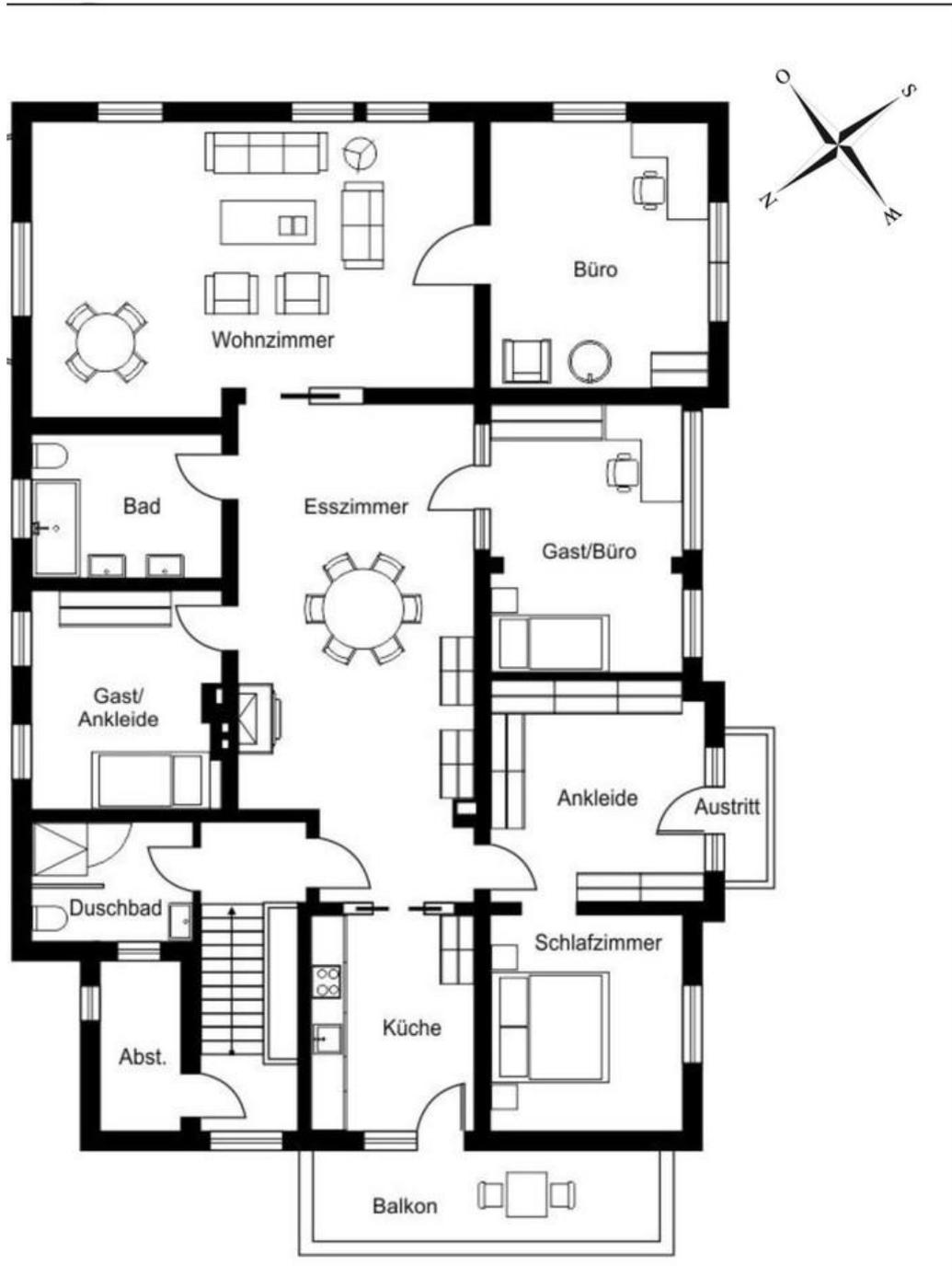
## Grundriss Erdgeschoss



Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Bei den Angaben handelt es sich um Circa-Angaben. Die Unterlagen wurden vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen

Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse

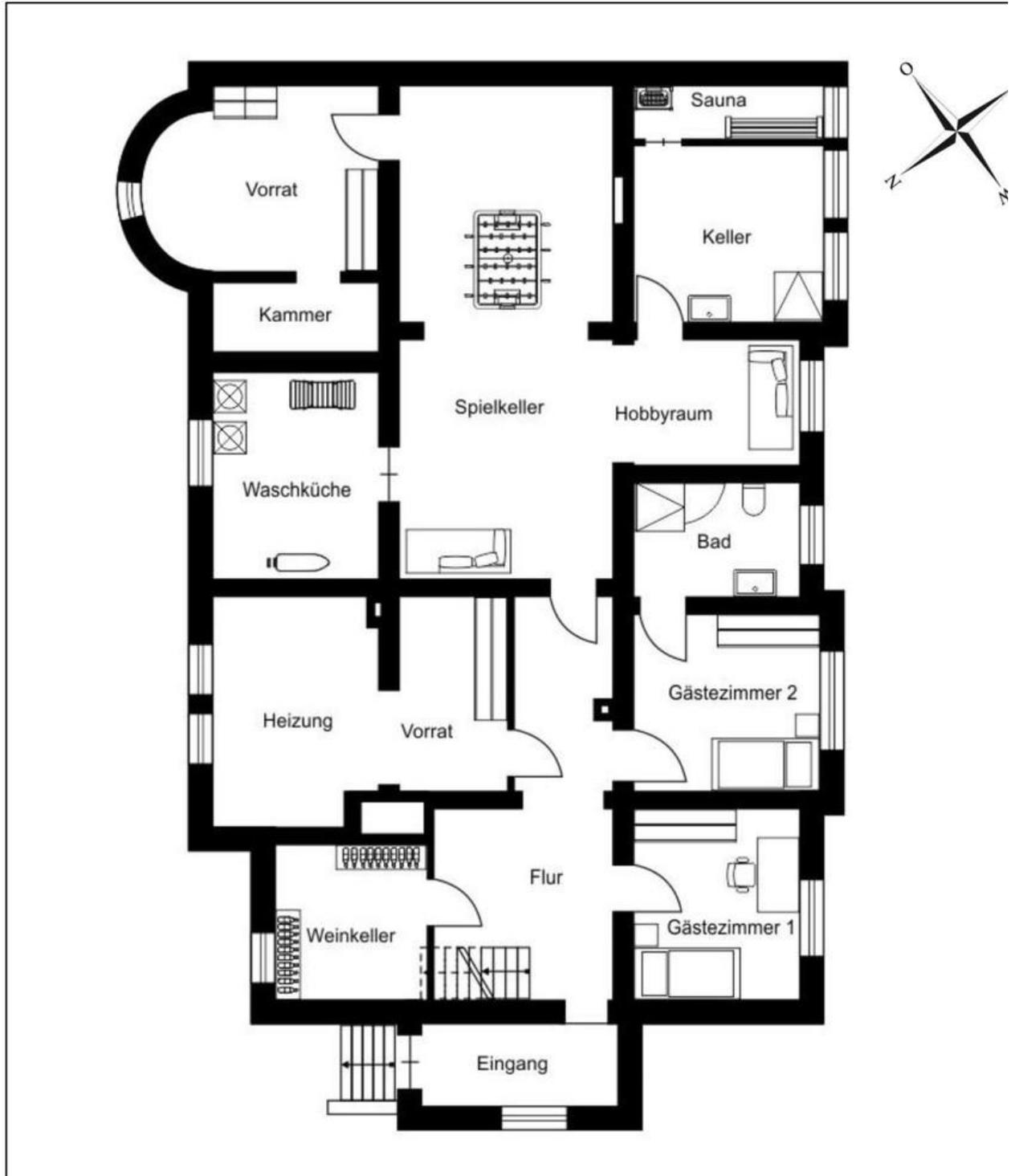


Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Bei den Angaben handelt es sich um Circa-Angaben. Die Unterlagen wurden vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen

Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Keller



Grundriss Keller