

Exposé



22 Doppelhaushälften in familienfreundlicher Lage

32049 Herford
Adlerstraße 32-56 und 49-63,
Habichtweg 5

Inhaltsverzeichnis

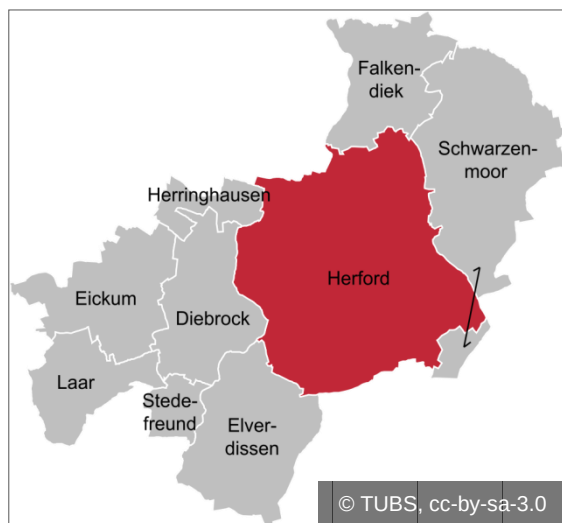
1. Eckdaten.....	3
2. Lagebeschreibung.....	3
3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung.....	4
4. Angaben zur Energieeinsparverordnung.....	6
5. Planungssituation	6
6. Erschließung.....	6
7. Besonderheiten	7
8. Kaufpreisvorstellung	8
9. Allgemeine Informationen.....	8
10. Besichtigungstermine	9
11. Anlagen.....	10

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Dortmund, beabsichtigt, die nachfolgend näher beschriebenen Grundstücke in 32049 Herford, Adlerstraße 32-63 und Habichtweg 5 zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objektes	Ruhige Wohnlage
Kaufpreisvorstellung	Von 110.000,00 € bis 150.000,00 €
Grundstücksgröße	Von 358 bis 840 m²
Wohnfläche insgesamt	95 m² oder 120 m²

2. Lagebeschreibung



Lageplan

Die Hansestadt Herford liegt mit ihren etwa 66.000 Einwohnern im Herzen Ostwestfalens, 15 km nordöstlich von Bielefeld und 46 km östlich von Osnabrück. Wirtschaftliche Schwerpunkte sind die Textil- und Möbelindustrie, der Maschinenbau sowie die Kunststoffindustrie. Herford liegt direkt an der Autobahn A 2 und ist über die B 239 verkehrsgünstig an die A 30 angebunden. Die Stadt ist durch den Hauptbahnhof Herford an den öffentlichen Personennahverkehr und den Fernverkehr angeschlossen.

Weitere Informationen zur Stadt Herford finden Sie unter www.herford.de.

Die ausgeschriebenen Immobilien befinden sich in der ehemaligen britischen Wohnsiedlung „Adlerstraße“, im Nordosten der Stadt Herford. Der Bereich der Adlerstraße zeichnet sich durch großzügige Flächen, mit einem sehr durchgrünten und naturnahen Charakter aus. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Ärzte, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Die Stadt Herford plant innerhalb der Siedlung im Bereich „An der None“ den Neubau einer Kindertagesstätte. Die Entfernung zur Herforder Innenstadt beträgt ca. 2 km.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Grundstücksbeschreibung:

Die Grundstücke sind derzeit noch wie folgt beim Amtsgericht Herford im Grundbuch von Herford, Blatt 7755 eingetragen:

Lfd. Nr. im Grundbuch	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
44	Herford	79	410	Gebäude- und Freifläche, Adlerstraße 32-48, Eulenweg 3-15, Habichtweg 1 und 5	8.858
45	Herford	79	419	Gebäude- und Freifläche, Adlerstraße 49-63	4.862
48	Herford	79	488	Gebäude- und Freifläche, Adlerstraße 50/52 u. 54/56	1.876

Die Vermessung der Grundstücke wurde bereits durchgeführt. Die Fortschreibung des Liegenschaftskatasters wird in kürz erfolgen. Wie die Grundstücke nach erfolgter Umschreibung im Grundbuch eingetragen sind, sehen Sie unten in der Tabelle „Objektdaten“.

Als Eigentümerin in Abteilung I des Grundbuches ist die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) eingetragen. In Abteilung II und III des Grundbuches sind keine Eintragungen vorhanden

Objektbeschreibung:

Die Doppelhaushälften wurden in den Jahren 1955 – 1957 für die britischen Gaststreitkräfte in massiver, zweigeschossiger Bauweise errichtet. Sie sind voll unterkellert und verfügen über ein nicht ausgebautes Dachgeschoss, mit Ziegeleindeckung (Satteldach). Dem jeweiligen Objekt ist eine Garage **oder** ein Stellplatz zugeordnet.

Innerhalb der zum Verkauf stehenden Wohnimmobilien gibt es zwei Gebäudetypen. Der Gebäudetyp „SCH V“ hat eine Wohnfläche von 95 m² je Wohneinheit, der Gebäudetyp „SCH IV“ verfügt über 120 m² Wohnfläche. Die Wohnhäuser weisen eine ähnliche Raumaufteilung auf. Der Eingang im Erdgeschoss führt in die Wohn- und Esszimmer, die Küche und zum Gäste WC. Im Wohnbereich befinden sich ein Kamin und ein Zugang zur Terrasse. Über das Treppenhaus gelangt man ins Obergeschoss, in welchem sich jeweils 3 Schlaf-/ Kinderzimmer und ein Bad befinden. Der Gebäudetyp „SCH IV“ verfügt im Obergeschoss zusätzlich über ein Gästezimmer. Die Häuser sind mit Einbauküchen (teilweise ohne Elektrogeräte) sowie mit Teppichböden, Linoleum oder Parkett ausgestattet.

In der nachstehenden Tabelle sind die jeweiligen Objektdaten aufgeführt:

Adresse	Gebäudetypen	Wohnfläche	Grundstücksgröße	Garage/Stellplatz	Kaufpreis- vorstellung
Adlerstraße 32	SCH V	95 m ²	ca. 445 m ²	Garage	120.000,00 €
Adlerstraße 34	SCH V	95 m ²	ca. 505 m ²	Garage	125.000,00 €
Adlerstraße 36	SCH V	95 m ²	ca. 482 m ²	Garage	125.000,00 €
Adlerstraße 38	SCH V	95 m ²	ca. 532 m ²	Stellplatz	125.000,00 €
Adlerstraße 40	SCH V	95 m ²	ca. 520 m ²	Stellplatz	125.000,00 €
Adlerstraße 42	SCH V	95 m ²	ca. 485 m ²	Stellplatz	120.000,00 €
Adlerstraße 44	SCH V	95 m ²	ca. 478 m ²	Stellplatz	120.000,00 €
Adlerstraße 46	SCH V	95 m ²	ca. 480 m ²	Garage	125.000,00 €
Adlerstraße 48	SCH V	95 m ²	ca. 407 m ²	Garage	120.000,00 €
Habichtweg 5	SCH V	95 m ²	ca. 358 m ²	Stellplatz	110.000,00 €
Adlerstraße 50	SCH V	95 m ²	ca. 512 m ²	Stellplatz	125.000,00 €
Adlerstraße 52	SCH V	95 m ²	ca. 400 m ²	Stellplatz	120.000,00 €
Adlerstraße 54	SCH V	95 m ²	ca. 416 m ²	Stellplatz	120.000,00 €
Adlerstraße 56	SCH V	95 m ²	ca. 548 m ²	Stellplatz	125.000,00 €
Adlerstraße 49	SCH IV	120 m ²	ca. 840 m ²	Stellplatz	150.000,00 €
Adlerstraße 51	SCH IV	120 m ²	ca. 743 m ²	Garage	150.000,00 €
Adlerstraße 53	SCH IV	120 m ²	ca. 722 m ²	Garage	150.000,00 €
Adlerstraße 55	SCH IV	120 m ²	ca. 684 m ²	Garage	150.000,00 €
Adlerstraße 57	SCH V	95 m ²	ca. 507 m ²	Stellplatz	125.000,00 €
Adlerstraße 59	SCH V	95 m ²	ca. 501 m ²	Stellplatz	125.000,00 €
Adlerstraße 61	SCH V	95 m ²	ca. 461 m ²	Garage	125.000,00 €
Adlerstraße 63	SCH V	95 m ²	ca. 399 m ²	Stellplatz	120.000,00 €

4. Angaben zur Energieeinsparverordnung

Die Energieausweise für die Wohngebäude gem. §§ 16 ff Energieeinsparungsverordnung (EnEV) liegen vor und werden bei der Besichtigung bereitgehalten. Der jeweilige Energieausweis wird dem Käufer mit dem Kaufvertrag ausgehändigt. Nachstehend finden Sie zwei Beispielwerte je Haustyp, eine komplette Aufstellung befindet sich in der Anlage 11.4.

Anschrift	Art des Energieausweises (Verbrauch bzw. Bedarf)	Wert in kWh/ (m²*a)	Wesentlicher Energieträger der Heizung	Baujahr Gebäude	Energieeffizienzklasse
Adlerstr. 32, Typ - SCH V	Verbrauchsausweis	427	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 49, Typ - SCH IV	Verbrauchsausweis	413	Erdgas	1955	H

5. Planungssituation

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herford als Wohngebiet dargestellt. Die Flurstücke liegen im Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10.21 „Auf der Bülte“ vom 10.06.1963 und sind dort als reines Wohngebiet festgesetzt. Mit Beschluss vom 16.04.2015 hat die Stadt Herford die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans u.a. 3. Änderung Nr. 3.15 des Bebauungsplans Nr. 10.21 „Auf der Bülte“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Möglichkeit geschaffen, die Objekte an die aktuellen Wohnanforderungen (bauliche Erweiterungen) und energetischen Standards anzupassen. Weitere Informationen zum Bebauungsplan oder zu gestalterischen Maßnahmen finden Sie unter www.herford.de/Planen-Bauen-Wohnen.

Ihre Ansprechpartner bei der Stadt Herford im Zusammenhang mit Planungsrecht, Erschließung, der Genehmigungsfähigkeit von Nutzungskonzepten ist u.a. Frau Maasberg und Herr Gehle

Ansprechpartner:	Frau Ann-Christine Maasberg	Herr Pascal Gehle
Telefon:	+49 (0) 5221 189-4433	+49 (0) 5221 189-485
Telefax:	+49 (0) 5221 189-691	+49 (0) 5221 189-691
E-Mail:	ann-christine.maasberg@herford.de	pascal.gehle@herford.de

Stadt Herford
Abteilung Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten
Auf der Freiheit 21
32052 Herford

6. Erschließung

Die Objekte sind von den endausgebauten Erschließungsanlagen „Adlerstraße“ und „Habichtweg“ erschlossen. Eine Heranziehung zur Zahlung eines Erschließungsbeitrags für den Endausbau dieser

Straßen erfolgt nicht mehr. Derzeit besteht keine konkrete Planung für eine Ausbaumaßnahme in diesem Abschnitt, in deren Anschluss der Eigentümer des Grundstücks zu einem Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG herangezogen werden würde. Gründe, wonach die Pflicht zur Zahlung der Erschließungsbeiträge entfallen würden, liegen nicht vor. Der Kanalanschlussbeitrag für die Gebäude an der Adlerstraße ist bereits abgegolten. Je nach Nutzung können noch Kosten für Zweitanschlüsse entstehen. Leitungsrechte hinsichtlich des öffentlichen Kanalnetzes bestehen nicht.

7. Besonderheiten

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis der Stadt Herford weist künftig Baulasten für die gemeinsam genutzten Bauteile (Wände und Decken) der Doppelhäuser aus. Die Stadt Herford verfolgt damit den Zweck, dass bei Änderung oder Abbruch einer Doppelhaushälfte, die Standsicherheit der benachbarten Doppelhaushälfte nicht gefährdet wird.

Baumschutzsatzung

Die Siedlung ist durchgrünt und zeichnet sich durch alten Baumbestand aus. Einzelne Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Herford. Weitere Informationen finden Sie unter www.herford.de.

Grundstücksgrenzen

Die zum Verkauf stehenden Grundstücke wurden neu vermessen. Hierdurch können sich Abweichungen zwischen den rechtlichen Grenzverläufen und den tatsächlichen Einfriedungen ergeben.

Hausanschlussleitungen

Die einzelnen Wohnimmobilien verfügen über separate Anschlüsse an die öffentliche Wasser-, Strom und Gasversorgung. Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz wird von den jeweiligen Doppelhäusern gemeinsam genutzt. Durch die Vorgärten der Wohnimmobilien verläuft in einer Tiefe von ca. 70 – 90 cm ein außer Betrieb gesetztes Niederspannungskabel (Strom), der Westfalen Weser Netz GmbH. Bei eventuellen Baumaßnahmen sollte zunächst mit dem Energieversorger Kontakt aufgenommen werden.

Heizungsschäden

In einigen Verkaufsobjekten sind durch Frostschäden einzelne Heizkörper beschädigt worden. Die defekten Heizkörper wurden demontiert und abgestopft. Die gesamten Heizungsanlagen wurden außer Betrieb genommen.

Schadstoffuntersuchung

Baualtersbedingt wurde für alle Häuser eine Gebäudeschadstoffuntersuchung im Innenbereich durchgeführt. Das Gutachten für das jeweilige Haus wird bei der Besichtigung bereitgehalten und wird den Käufern mit dem Kaufvertrag ausgehändigt. Bei Bedarf kann das Gutachten für das jeweilige Haus als PDF-Datei zur Verfügung gestellt werden.

8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt zwischen

110.000,00 € bis 150.000,00 €

Die Kaufpreisvorstellung des jeweiligen Objekts entnehmen Sie bitte der Tabelle auf Seite 5. Der Verkauf erfolgt zum wirtschaftlichsten Angebot.

Der Erwerb ist für den/die Käufer provisionsfrei.

Dem Kaufpreisangebot ist eine Bankbestätigung eines Kreditinstituts beizufügen. Aus der Bestätigung muss sich ergeben, dass ein kurzes Beratungsgespräch stattgefunden hat und nach den vorgelegten Einkommens- und Vermögensverhältnissen (vorbehaltlich der abschließenden Kreditentscheidung) grundsätzlich eine Finanzierung des Kaufpreises in Betracht kommt.

9. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor,

- ob,
- wann,
- an wen
- und zu welchen Bedingungen

das Grundstück verkauft wird.

Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie Ihr Angebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Angebot mit dem Betreff

„Angebot für z.B. DHH Adlerstraße 32 in 32049 Herford“

bis **„14.06.2017“** an:
Frau Svenja Garbe
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Ravensberger Straße 117
33607 Bielefeld

Bei Korrespondenz geben Sie bitte das Geschäftszeichen DOVK.VK-147818/0045-01.3009 an.

Alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der Käufer.

10. Besichtigungstermine

Es steht Ihnen grundsätzlich frei, die Grundstücke selbständig auf eigene Gefahr zu besichtigen.

Innenbesichtigungen finden an folgenden Terminen statt:

Wochentag	Datum	Uhrzeit	Anmeldung
Montag	15.05.2017	15:00 Uhr	Nicht erforderlich!
Montag	22.05.2017	Nachmittag	Erforderlich!
Donnerstag	01.06.2017	Nachmittag	Erforderlich!

Die Teilnahme an den Besichtigungsterminen am 22.05.2017 und 01.06.2017 erfordert eine verbindliche Anmeldung unter vk-team.bielefeld@bundesimmobilien.de oder unter 0521 5256 101.

Treffpunkt für die jeweilige Besichtigung ist die Adlerstraße 54, 32049 Herford, welche gerne unter Einbezug von externen Fachleuten aus dem Bau- und Finanzwesen wahrgenommen werden kann.

Bei Bedarf ist die Vereinbarung weiterer Termine möglich.

11. Anlagen

11.1	Aufteilungsentwurf	11
11.2	Fotos exemplarisch	12
11.3	Grundrisse	14
11.4	Werte Energieausweise.....	24
11.5	Vordruck zur Angebotsabgabe	25

11.1 Aufteilungsentwurf



11.2 Fotos exemplarisch



Straßenansicht



Gartenansicht



Garagen



Eingang



Wohn/Essbereich



Wohn/Essbereich



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer



Treppenhaus

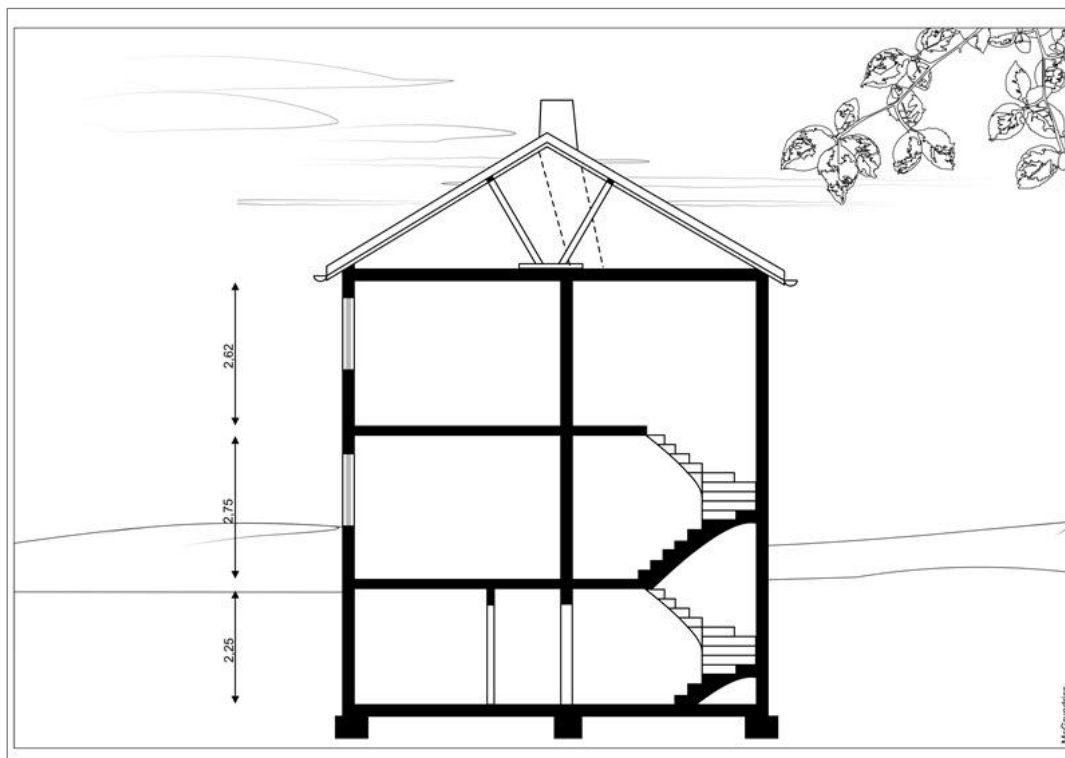


Dachboden



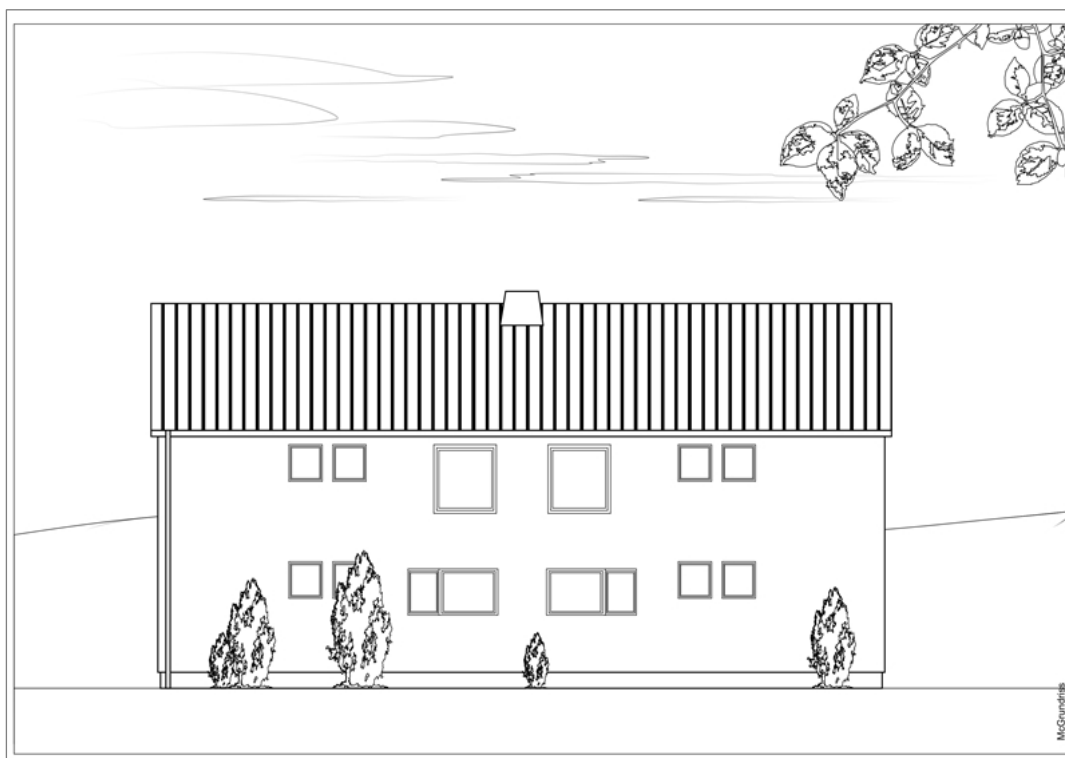
Waschküche im Keller

11.3 Grundrisse



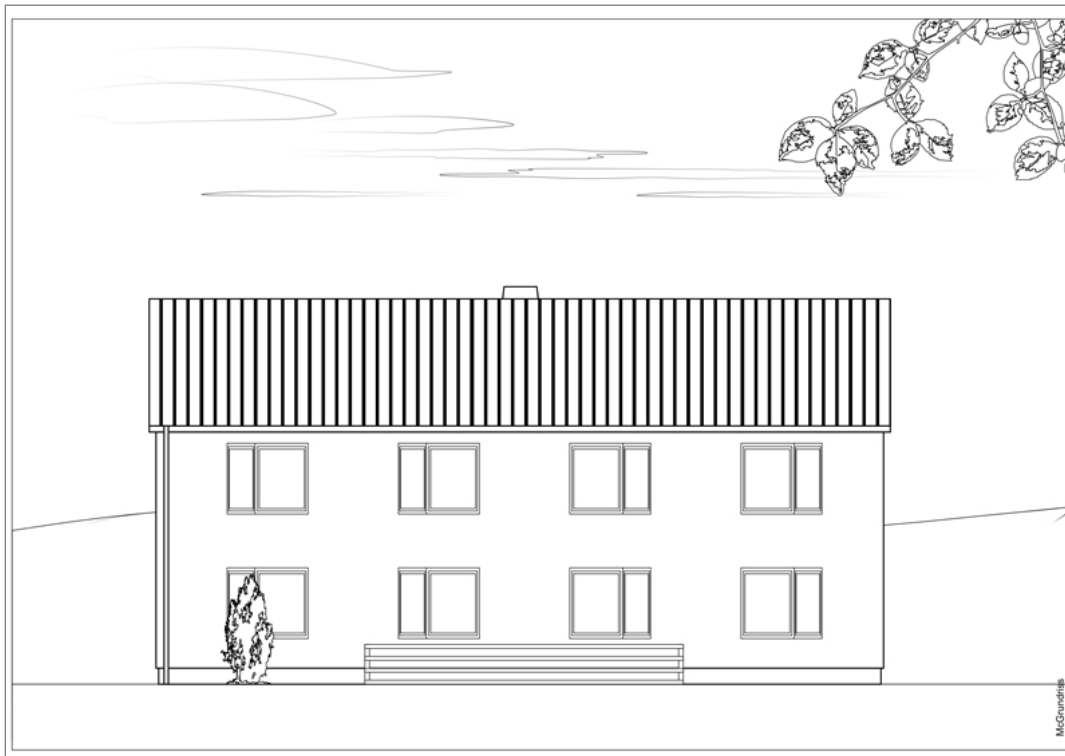
Schnitt Typ SCH V (95 m²)

© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



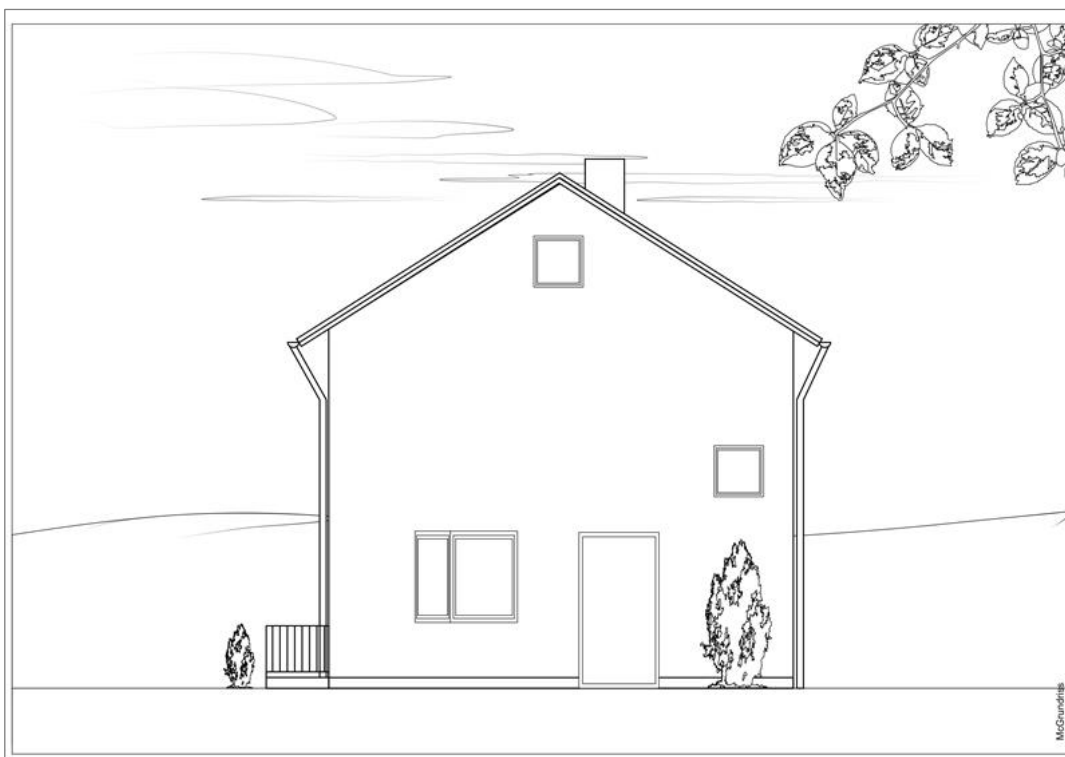
Straßenansicht Typ SCH V (95 m²)

© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



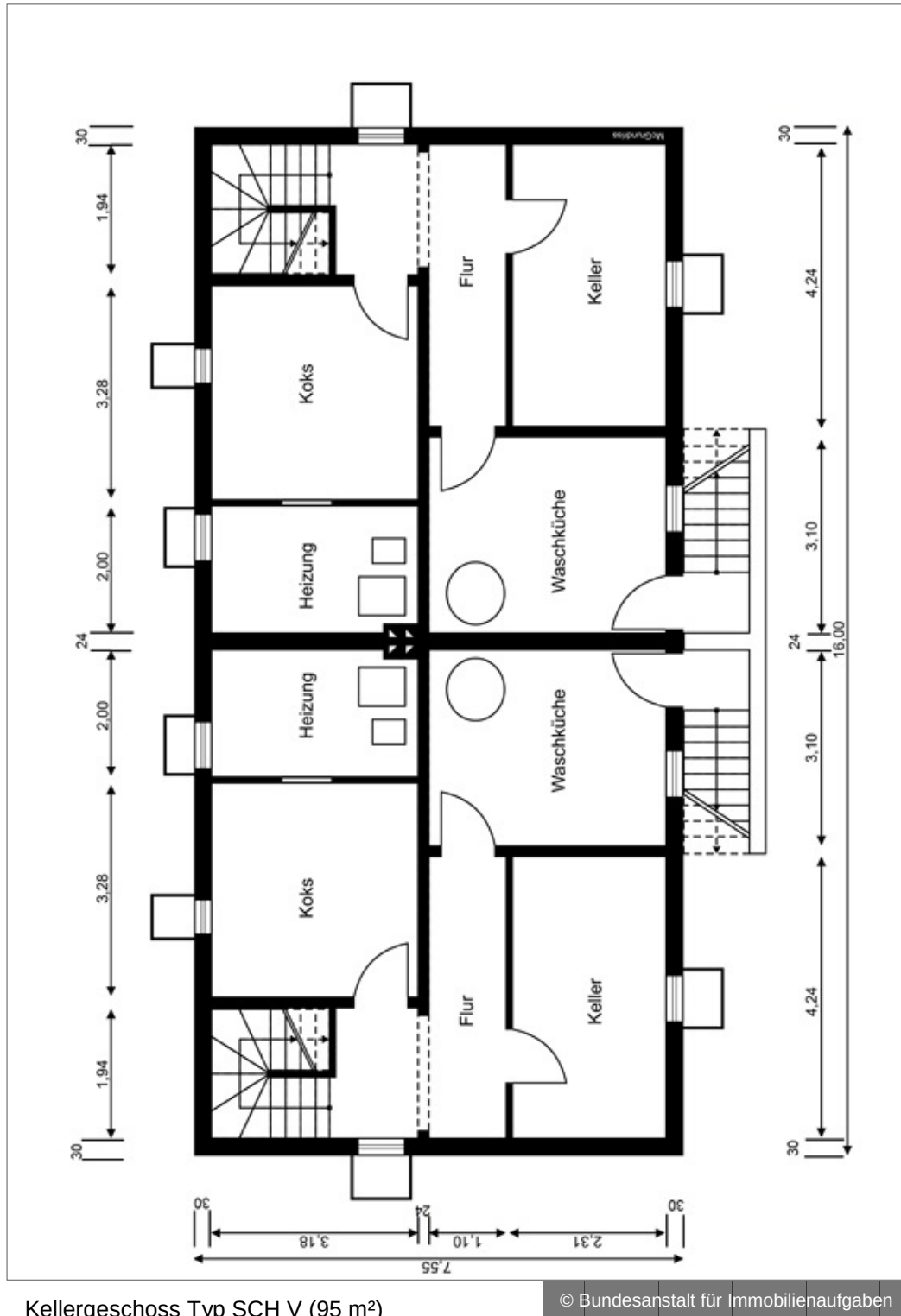
Gartenansicht Typ SCH V (95 m²)

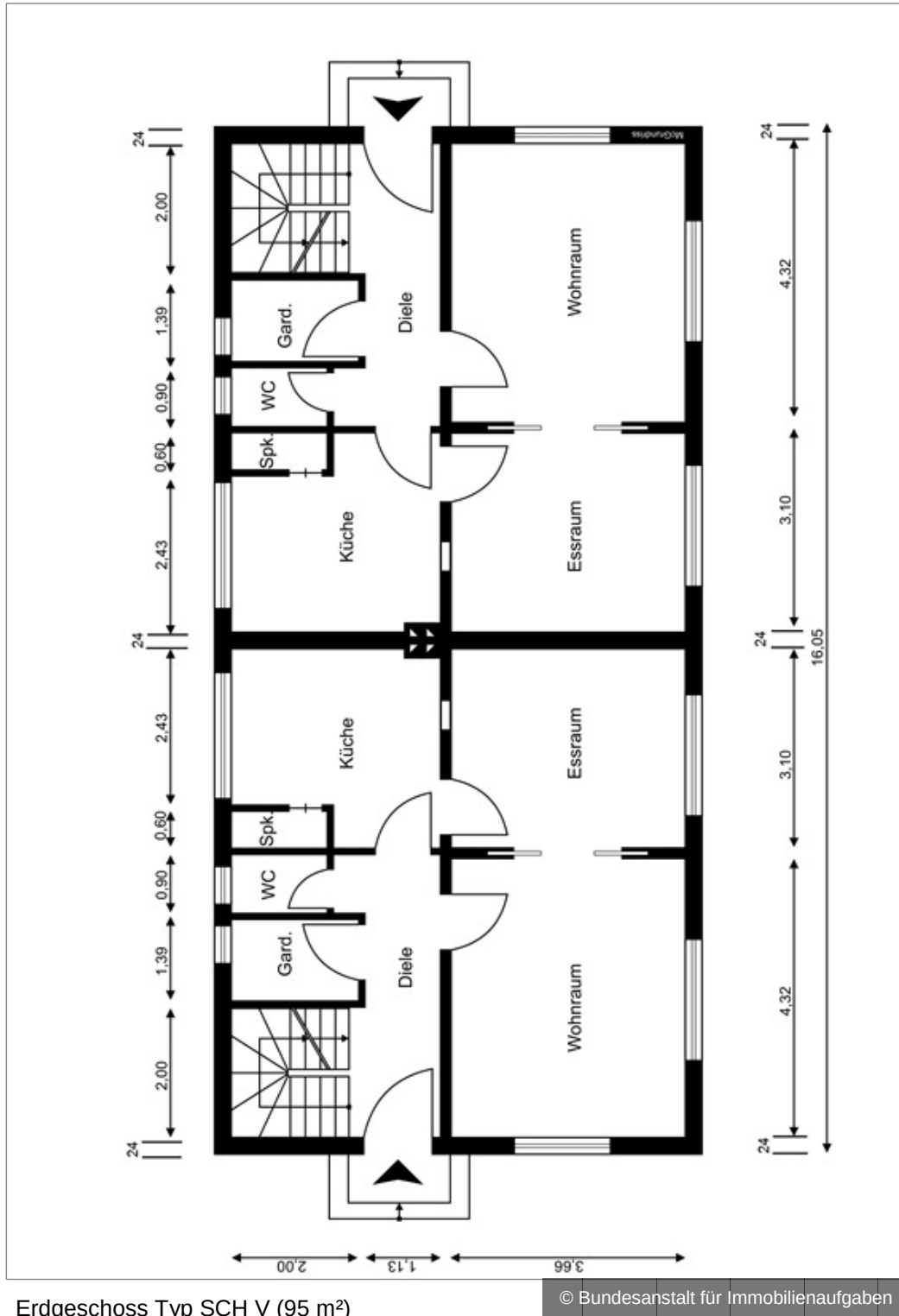
© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



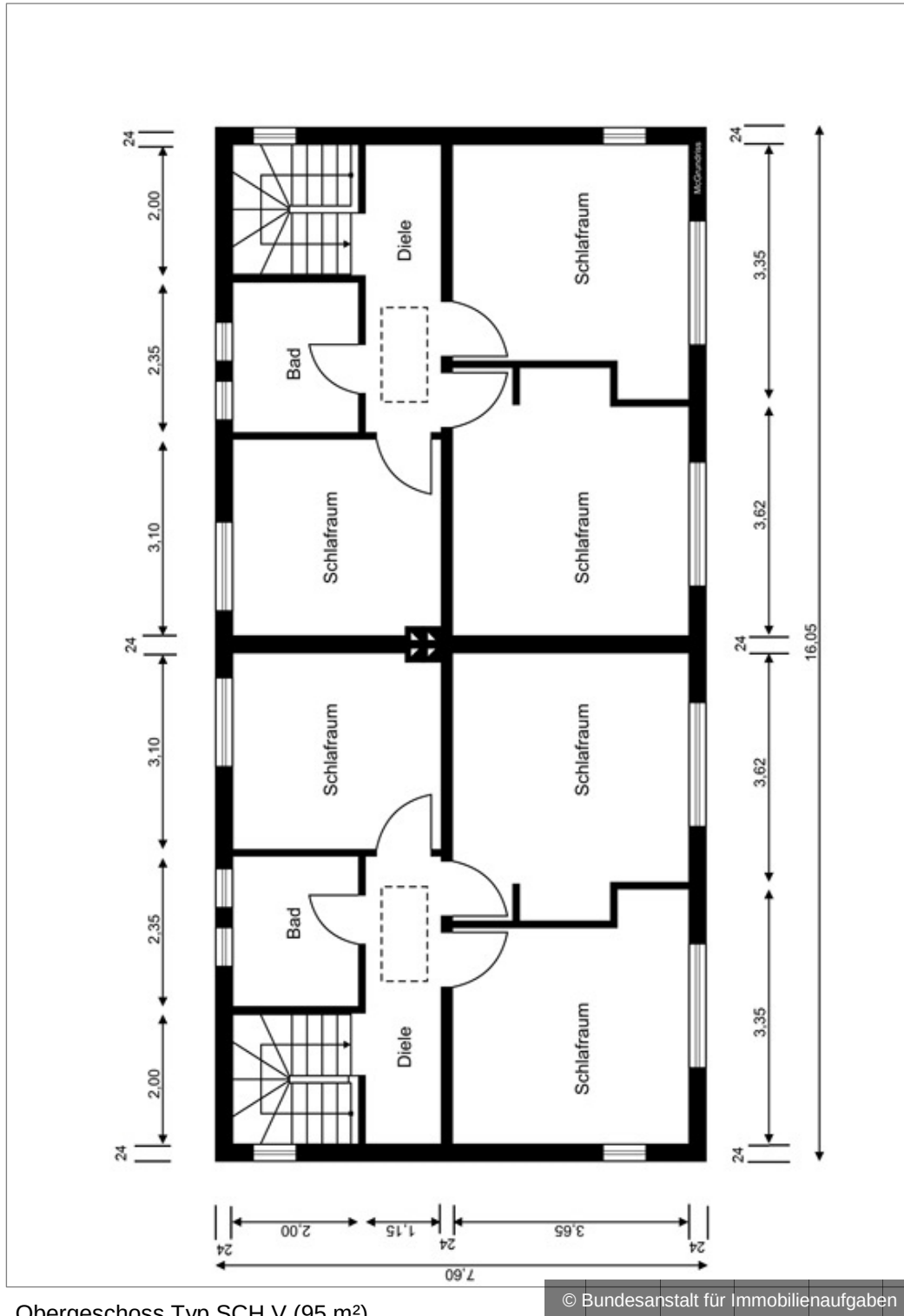
Giebelansicht Typ SCH V (95 m²)

© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



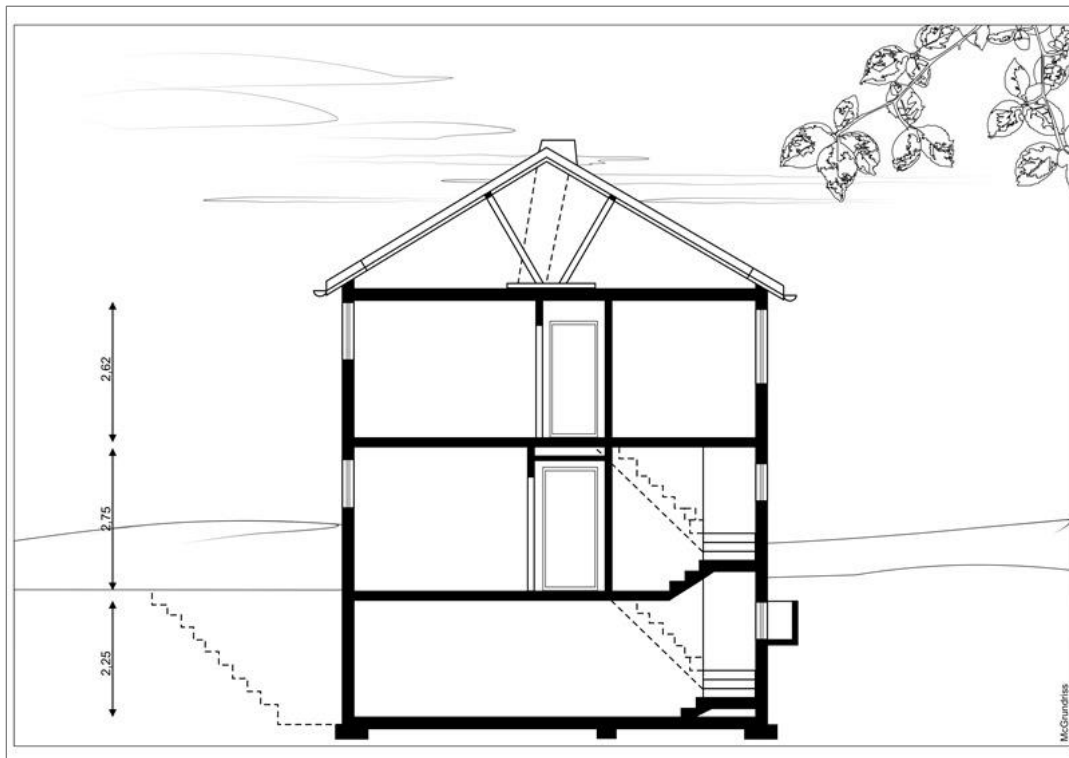


Erdgeschoss Typ SCH V (95 m²)



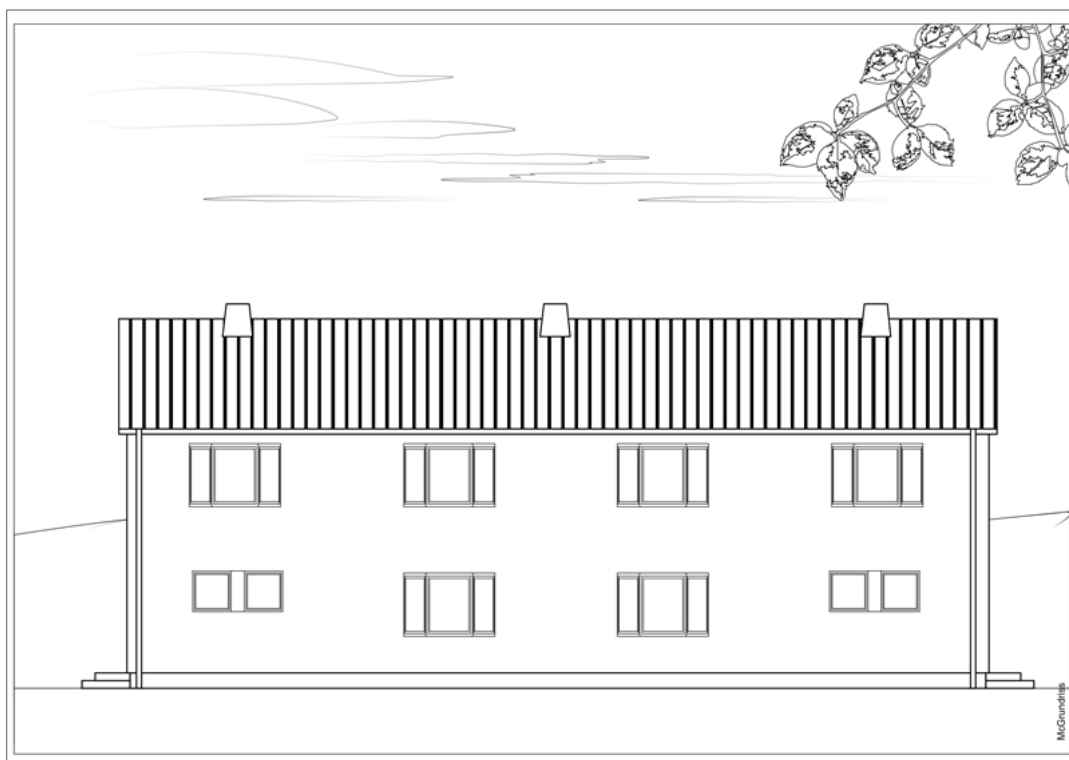
Obergeschoss Typ SCH V (95 m²)

© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



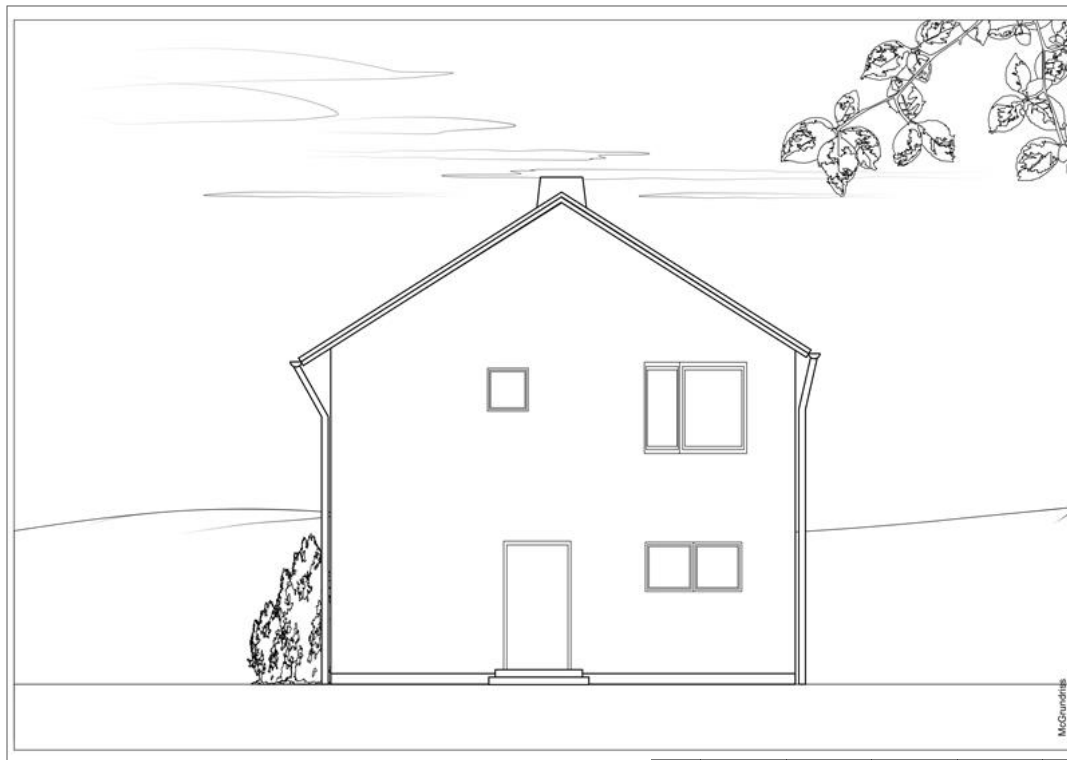
Schnitt Typ SCH IV (120 m²)

© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



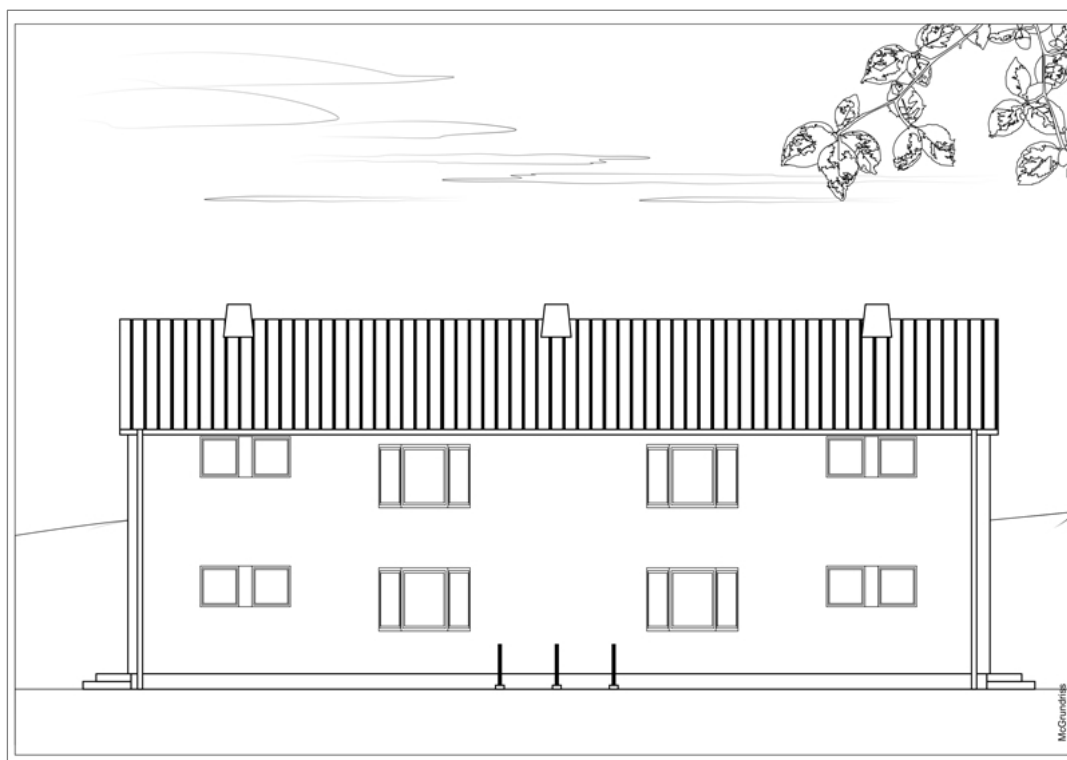
Straßenansicht Typ SCH IV (120 m²)

© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



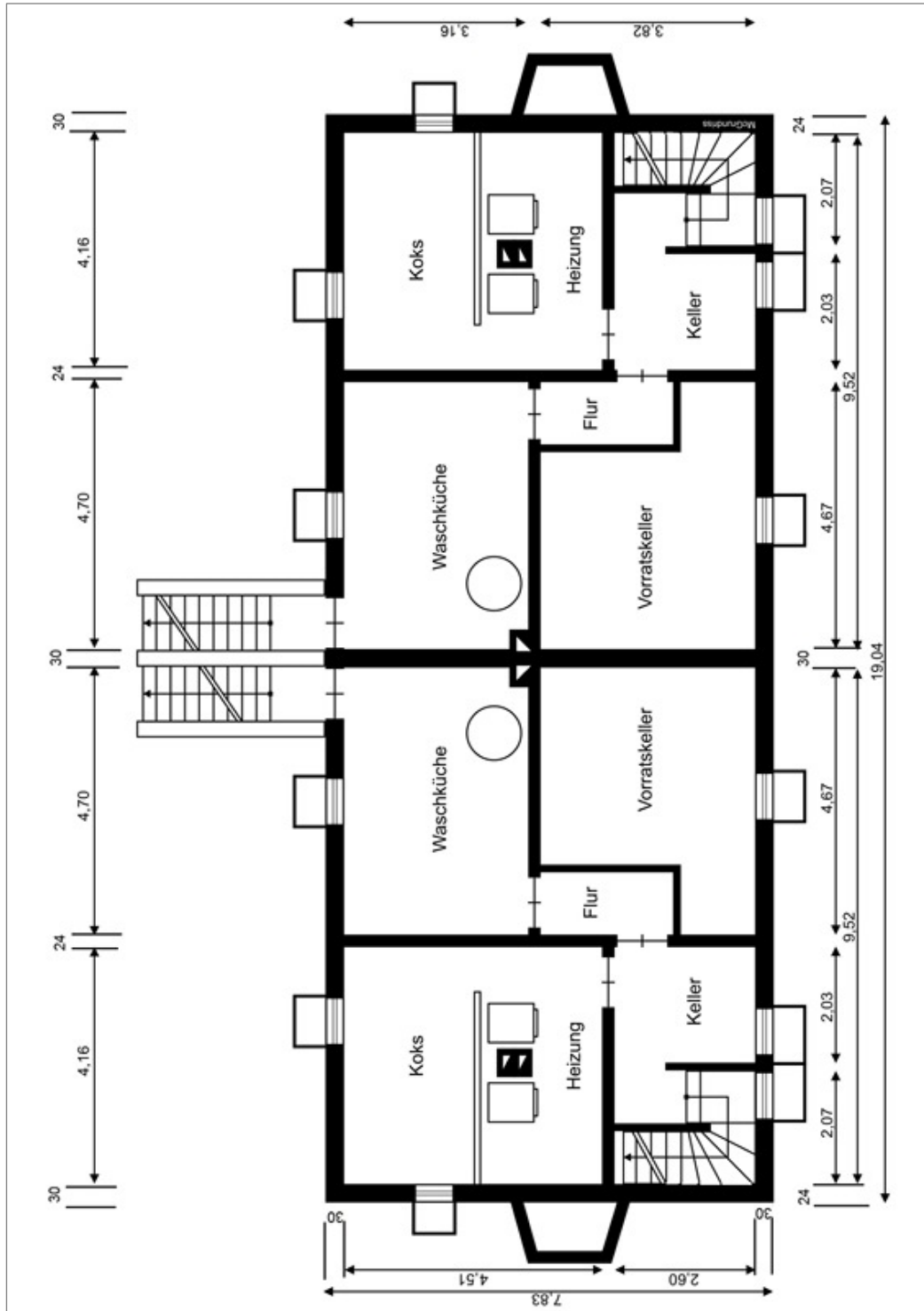
Giebelansicht Typ SCH IV (120 m²)

© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



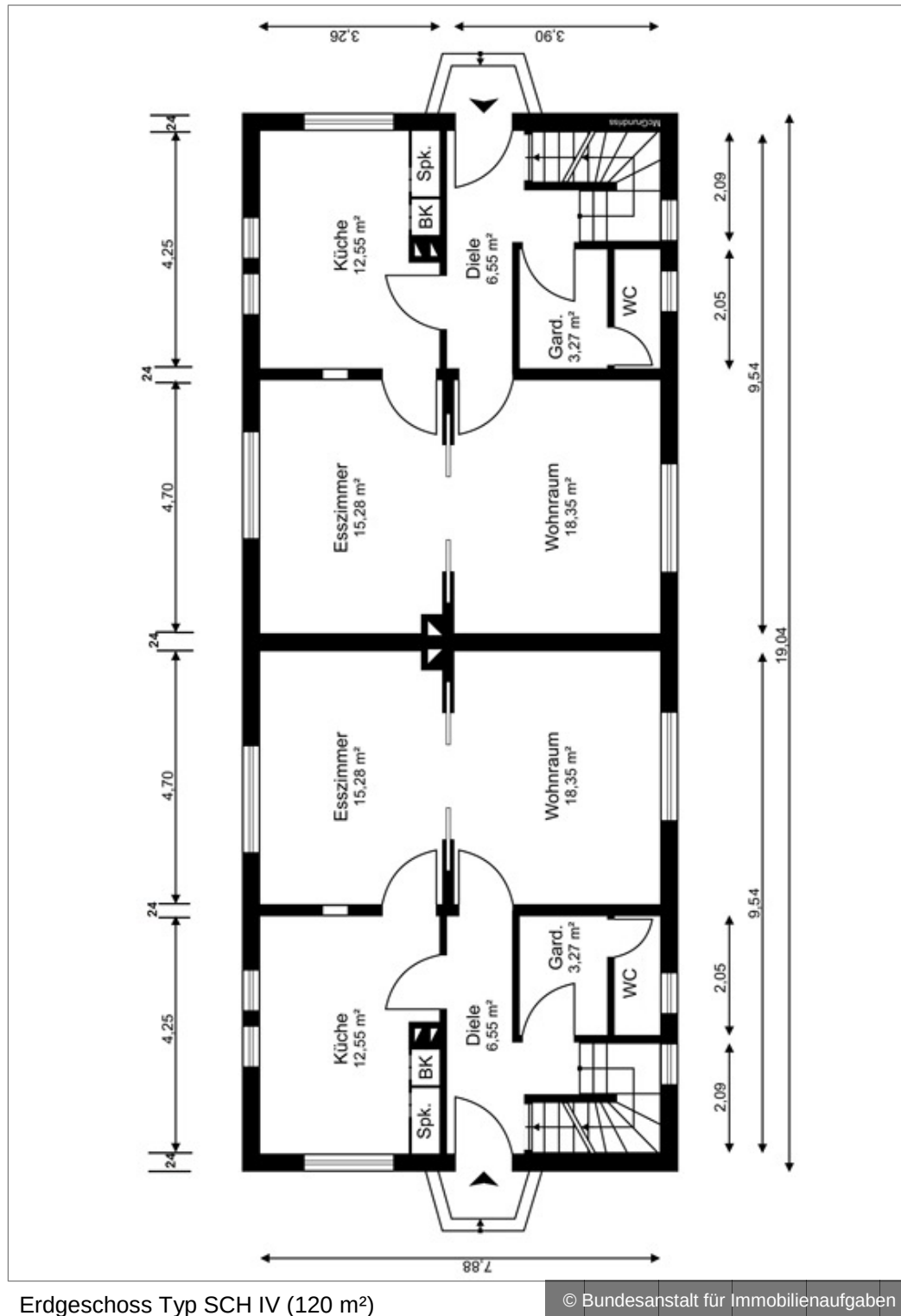
Gartenansicht Typ SCH IV (120 m²)

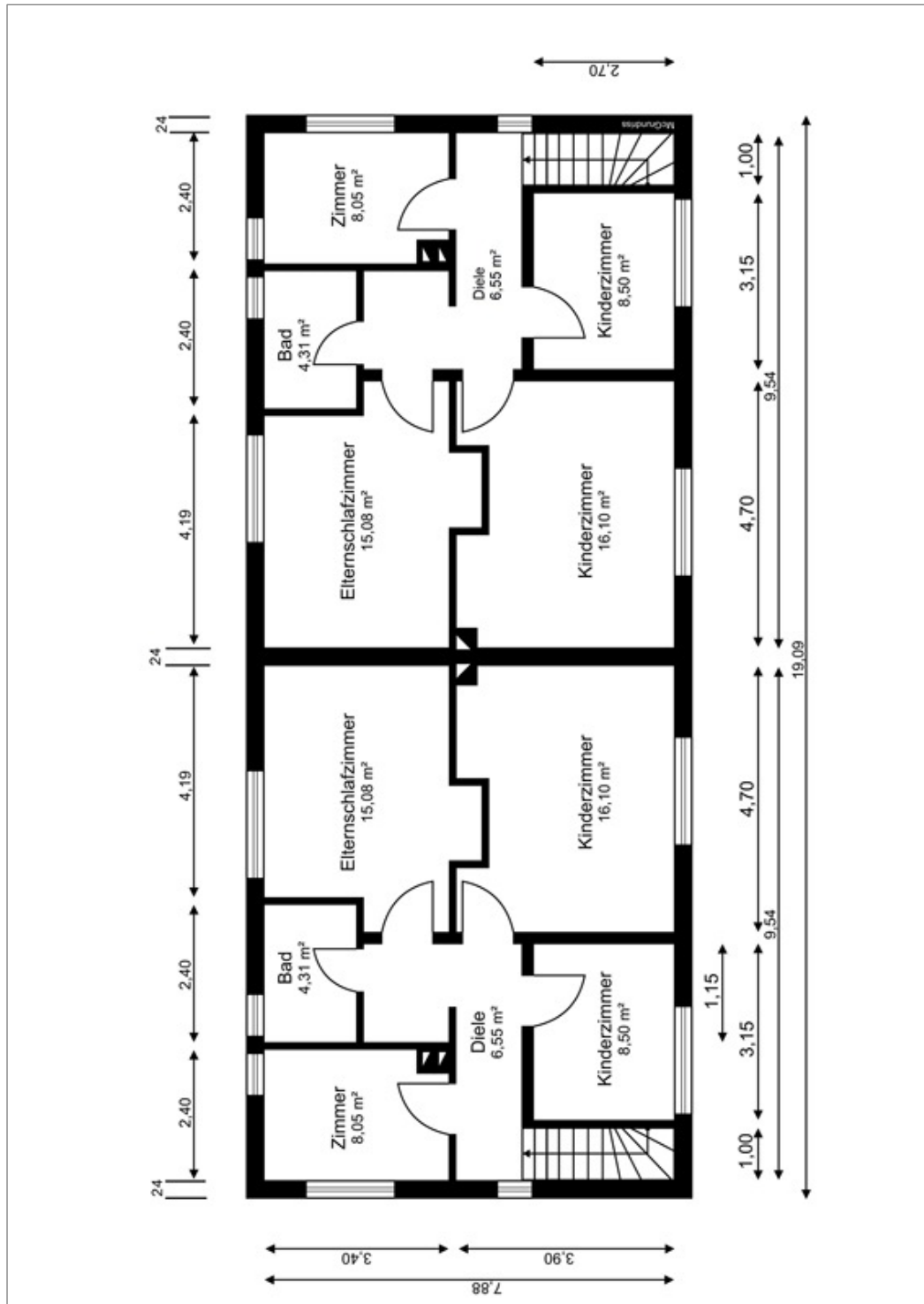
© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



Kellergeschoss Typ SCH IV (120 m²)

© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben





Obergeschoss Typ SCH IV (120 m²)

© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

11.4 Werte Energieausweise

Anschrift	Art des Energieausweises (Verbrauch bzw. Bedarf)	Wert in kWh/ (m²·a)	Wesentlicher Energieträger der Heizung	Baujahr Gebäude	Energieeffizienzklasse
Adlerstr. 32, Typ - SCH V	Bedarfsausweis	427	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 34, Typ - SCH V	Bedarfsausweis	426	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 36, Typ - SCH V	Bedarfsausweis	427	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 38, Typ - SCH V	Bedarfsausweis	426	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 40, Typ - SCH V	Bedarfsausweis	427	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 42, Typ - SCH V	Bedarfsausweis	386	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 44, Typ - SCH V	Bedarfsausweis	427	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 46, Typ - SCH V	Bedarfsausweis	426	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 48, Typ - SCH V	Bedarfsausweis	427	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 49, Typ - SCH IV	Bedarfsausweis	413	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 50, Typ - SCH V	Bedarfsausweis	427	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 51, Typ - SCH IV	Bedarfsausweis	392	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 52, Typ - SCH V	Bedarfsausweis	426	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 53, Typ - SCH IV	Bedarfsausweis	378	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 54, Typ - SCH V	Bedarfsausweis	427	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 55, Typ - SCH IV	Bedarfsausweis	411	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 56, Typ - SCH V	Bedarfsausweis	386	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 57, Typ - SCH V	Bedarfsausweis	427	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 59, Typ - SCH V	Bedarfsausweis	426	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 61, Typ - SCH V	Bedarfsausweis	427	Erdgas	1955	H
Adlerstr. 63, Typ - SCH V	Bedarfsausweis	426	Erdgas	1955	H
Habichtweg 5, Typ – SCH V	Bedarfsausweis	386	Erdgas	1955	H

© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

11.5 Vordruck zur Angebotsabgabe

Kaufpreisangebot

Frau Svenja Garbe
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Ravensberger Straße 117
33607 Bielefeld

Kaufangebot für die Wohnliegenschaft Adlerstraße in 32049 Herford

I. Kaufinteressent

Name, Vorname / Firma		
PLZ	Ort	Straße
Telefon	Fax	E-Mail

Ich bin/ wir sind Beschäftigte/r des Bundesministeriums für Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) bzw. der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben:

☐ ja ☐ nein

Ich bin/ wir sind mit der Aufnahme in Ihre Interessentendatenbank einverstanden:

☐ ja¹ ☐ nein²

¹ Dies dient nur zur Zusendung von Informationen zu am Markt angebotenen Verkaufsobjekten. Diese Angaben werden nicht an Dritte weitergegeben.

² Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

II. Kaufangebot

Objekt (Straße, Hausnummer)	Ihr Kaufpreisangebot in Euro	Ihr Kaufpreisangebot (in Worten)
	€	

Ort

Datum

Unterschrift

Unterschrift