



Exposé



10 Doppelhaushälften in familienfreundlicher Lage

32049 Herford
Adlerstraße 30 und
Bonifatiusstraße 2 - 18

Inhaltsverzeichnis

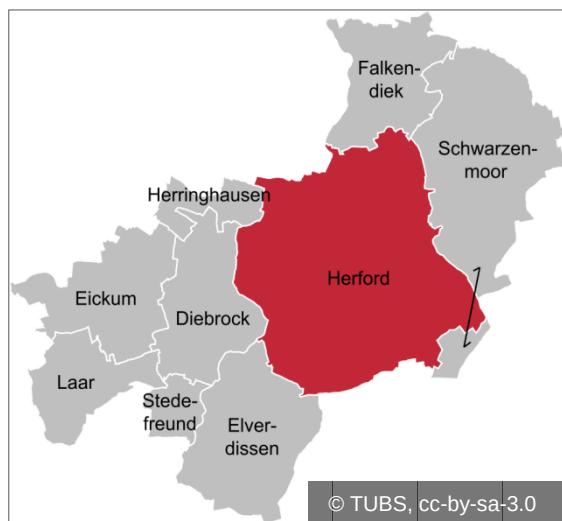
1. Eckdaten.....	3
2. Lagebeschreibung.....	3
3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung.....	4
4. Angaben zur Energieeinsparverordnung.....	6
5. Planungssituation	6
6. Erschließung.....	7
7. Besonderheiten	7
8. Kaufpreisvorstellung	8
9. Allgemeine Informationen.....	9
10. Besichtigungstermine	10
11. Anlagen.....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

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Dortmund, beabsichtigt, die nachfolgend näher beschriebenen Grundstücke in 32049 Herford, Adlerstraße 30 und Bonifatiusstraße 2 - 18 (gerade) zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objektes	Ruhige Wohnlage
Kaufpreisvorstellung	Von 125.000,00 € bis 150.000,00 €
Grundstücksgrößen	Von 388 bis 577 m ²
Wohnflächen	120 m ² , 110 m ² oder 95 m ²

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 hier angebotenen 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 unmittelbarer Nähe. 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 wie folgt beim Amtsgericht Herford im Grundbuch von Herford, Blatt 7755 eingetragen:

Lfd. Nr. im Grundbuch	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
55	Herford	79	756	Gebäude- und Freifläche, Adlerstraße 30	577
55	Herford	79	757	Gebäude- und Freifläche, Bonifatiusstraße 18	551
55	Herford	79	758	Gebäude- und Freifläche, Bonifatiusstraße 16	456
55	Herford	79	759	Gebäude- und Freifläche, Bonifatiusstraße 14	465
55	Herford	79	760	Gebäude- und Freifläche, Bonifatiusstraße 12	462
55	Herford	79	761	Gebäude- und Freifläche, Bonifatiusstraße 10	435
55	Herford	79	762	Gebäude- und Freifläche, Bonifatiusstraße 8	443
55	Herford	79	763	Gebäude- und Freifläche, Bonifatiusstraße 6	419
55	Herford	79	764	Gebäude- und Freifläche, Bonifatiusstraße 4	388
55	Herford	79	765	Gebäude- und Freifläche, Bonifatiusstraße 2	405
46	Herford	79	439	Gebäude- und Freifläche, Auf der Bülte 21	858

Aus dem Flurstück 439 werden zwei Teilflächen von jeweils ca. 13 m² für die Anlage von Stellflächen für die Verkaufsobjekte Bonifatiusstraße 2 und Bonifatiusstraße 6 ausparzelliert.

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). Die Verkaufsobjekte stehen derzeit leer. Für das Anlegen von Stellplätzen für die Objekte Bonifatiusstraße 2 und Bonifatiusstraße 6 sollen aus dem Grundstück Gemarkung Herford, Flur 79, Flurstück 439 die Teilflächen T 64 und T 85 (jeweils ca. 13 m²) ausparzelliert und mitverkauft werden. Bei den übrigen Objekten können die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken angelegt werden. Gegebenenfalls muss das Gelände angepasst und die Zufahrt über den Bestandsweg gelegt werden (s. Anlage 11.1 Aufteilungsplan).

Innerhalb der zum Verkauf stehenden Wohnimmobilien gibt es drei Gebäudetypen. Der Gebäudetyp „SCH V“ hat eine Wohnfläche von 95 m² je Wohneinheit, der Gebäudetyp „V / H 25“ von 110 m² und der Gebäudetyp „SCH IV“ verfügt über 120 m² Wohnfläche. Die Wohnhäuser weisen eine ähnliche Raumaufteilung auf. Der Eingang im Erdgeschoss führt jeweils in die Wohn- und Esszimmer, die Küche und zum Gäste-WC. Im Wohnbereich befindet sich der Zugang zur Terrasse. Über das Treppenhaus gelangt man in das 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	Stellplatz
Adlerstr. 30	SCH IV	120 m²	ca. 577 m²	Stellplatz anlegbar
Bonifatiusstr. 2	V / H 25	110 m²	ca. 405 m²	Stellplatz anlegbar
Auf der Bülte 21	-	-	ca. 13 m²	
Bonifatiusstr. 4	V / H 25	110 m²	ca. 388 m²	Stellplatz anlegbar
Bonifatiusstr. 6	V / H 25	110 m²	ca. 419 m²	Stellplatz anlegbar
Auf der Bülte 21	-	-	ca. 13 m²	
Bonifatiusstr. 8	V / H 25	110 m²	ca. 443 m²	Stellplatz anlegbar
Bonifatiusstr. 10	SCH V	95 m²	ca. 435 m²	Stellplatz anlegbar
Bonifatiusstr. 12	SCH V	95 m²	ca. 462 m²	Stellplatz anlegbar
Bonifatiusstr. 14	SCH V	95 m²	ca. 465 m²	Stellplatz anlegbar
Bonifatiusstr. 16	SCH V	95 m²	ca. 456 m²	Stellplatz anlegbar
Bonifatiusstr. 18	SCH IV	120 m²	ca. 551 m²	Stellplatz anlegbar

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.

Anschrift / Haustyp	Art des Energieausweises (Verbrauch bzw. Bedarf)	Wert in kWh/ (m²*a)	Wesentlicher Energieträger der Heizung	Baujahr Gebäude	Energieeffizienzklasse
Adlerstr. 30, Typ - SCH IV	Verbrauchsausweis	456	Erdgas	1955	H
Bonifatiusstr. 2, Typ – V / H 25	Verbrauchsausweis	474	Erdgas	1955	H
Bonifatiusstr. 4, Typ – V / H 25	Verbrauchsausweis	434	Erdgas	1955	H
Bonifatiusstr. 6, Typ – V / H 25	Verbrauchsausweis	474	Erdgas	1955	H
Bonifatiusstr. 8, Typ – V / H 25	Verbrauchsausweis	478	Erdgas	1955	H
Bonifatiusstr. 10, Typ - SCH V	Verbrauchsausweis	434	Erdgas	1955	H
Bonifatiusstr. 12, Typ - SCH V	Verbrauchsausweis	440	Erdgas	1955	H
Bonifatiusstr. 14, Typ - SCH V	Verbrauchsausweis	434	Erdgas	1955	H
Bonifatiusstr. 16, Typ - SCH V	Verbrauchsausweis	440	Erdgas	1955	H
Bonifatiusstr. 18, Typ - SCH IV	Verbrauchsausweis	451	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 23.06.2017 hat der Rat der Stadt Herford die 3. Änderung (Nr. 3.15) des Bebauungsplans Nr. 10.21 „Auf der Bülte“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. (Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 10.21 „Auf der Bülte“ s. Anlage 11.4)

Durch die Änderung des Bebauungsplans wurde die Möglichkeit geschaffen, die Objekte an die aktuellen Wohnanforderungen (bauliche Erweiterungen) und energetischen Standards anzupassen. Weitere Informationen zum Bebauungsplan und 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 sind 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 „Bonifatiusstraße“ 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 „Adler- und Bonifatiusstraße“ 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 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 dazu 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. Der in der Örtlichkeit vorhandene Gehweg zwischen der Bonifatiusstraße 12 und der Bonifatiusstraße 14 entfällt; die Flächen wurden den anliegenden Grundstücken zugeschlagen.

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 können durch Frostschäden einzelne Heizkörper beschädigt worden sein. Die gesamten Heizungsanlagen wurden außer Betrieb genommen. Die Funktionstüchtigkeit kann nicht zugesichert werden.

Schadstoffuntersuchung

Baualtersbedingt wurde für ausgewählte Häuser eine Gebäudeschadstoffuntersuchung hinsichtlich einer möglichen Belastung durch Schadstoffe wie Asbest/KMF, PAK, PCB, Holzschutzmittel und Schimmelpilzbefall im Innenbereich durchgeführt. Teilweise war eine Belastung oberhalb der Schwellenwerte festzustellen. Die zusätzlichen, für die Beseitigung anfallenden geschätzten Kosten sind einem Gebäudeschadstoffbericht zu entnehmen. Die jeweiligen Berichte werden bei der Besichtigung bereitgehalten und den Käufern mit dem Kaufvertrag ausgehändigt. Bei Bedarf kann jeder Bericht als PDF-Datei zur Verfügung gestellt werden. Soweit hinsichtlich einer Schadstoffbeseitigung ein Handlungsbedarf gesehen wird, sind die Maßnahmen durch den Käufer auf dessen Kosten durchzuführen. Notwendige Maßnahmen wurden bei Ermittlung der Kaufpreisvorstellung seitens der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben berücksichtigt.

8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

125.000,00 € bis 150.000,00 €

Die Kaufpreisvorstellung zum jeweiligen Objekt entnehmen Sie bitte der unten stehenden Tabelle. 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.

Adresse	Wohnfläche	Grundstücksgröße	Zusätzliche Stellplatzfläche	Kaufpreisvorstellung
Adlerstraße 30	120 m ²	ca. 577 m ²	-	150.000,00 €
Bonifatiusstraße 2	110 m ²	ca. 405 m ²	ca. 13 m ²	140.000,00 €
Bonifatiusstraße 4	110 m ²	ca. 388 m ²	-	140.000,00 €
Bonifatiusstraße 6	110 m ²	ca. 419 m ²	ca. 13 m ²	140.000,00 €
Bonifatiusstraße 8	110 m ²	ca. 443 m ²	-	140.000,00 €
Bonifatiusstraße 10	95 m ²	ca. 435 m ²	-	125.000,00 €
Bonifatiusstraße 12	95 m ²	ca. 462 m ²	-	125.000,00 €
Bonifatiusstraße 14	95 m ²	ca. 465 m ²	-	125.000,00 €
Bonifatiusstraße 16	95 m ²	ca. 456 m ²	-	125.000,00 €
Bonifatiusstraße 18	120 m ²	ca. 551 m ²	-	150.000,00 €

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 30 in 32049 Herford“

bis **31.10.2017** an:
Frau Svenja Garbe
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Ravensberger Straße 117
33607 Bielefeld

Bei Korrespondenz geben Sie bitte das Geschäftszeichen DOVK.VK-147818/0025-01.3009 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

Besichtigungen finden an folgenden Terminen statt:

Wochentag	Datum	Uhrzeit	Anmeldung
Dienstag	05.09.2017	15:00 Uhr	Nicht erforderlich
Mittwoch	20.09.2017	15:00 Uhr	Erforderlich
Donnerstag	12.10.2017	15:00 Uhr	Erforderlich

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

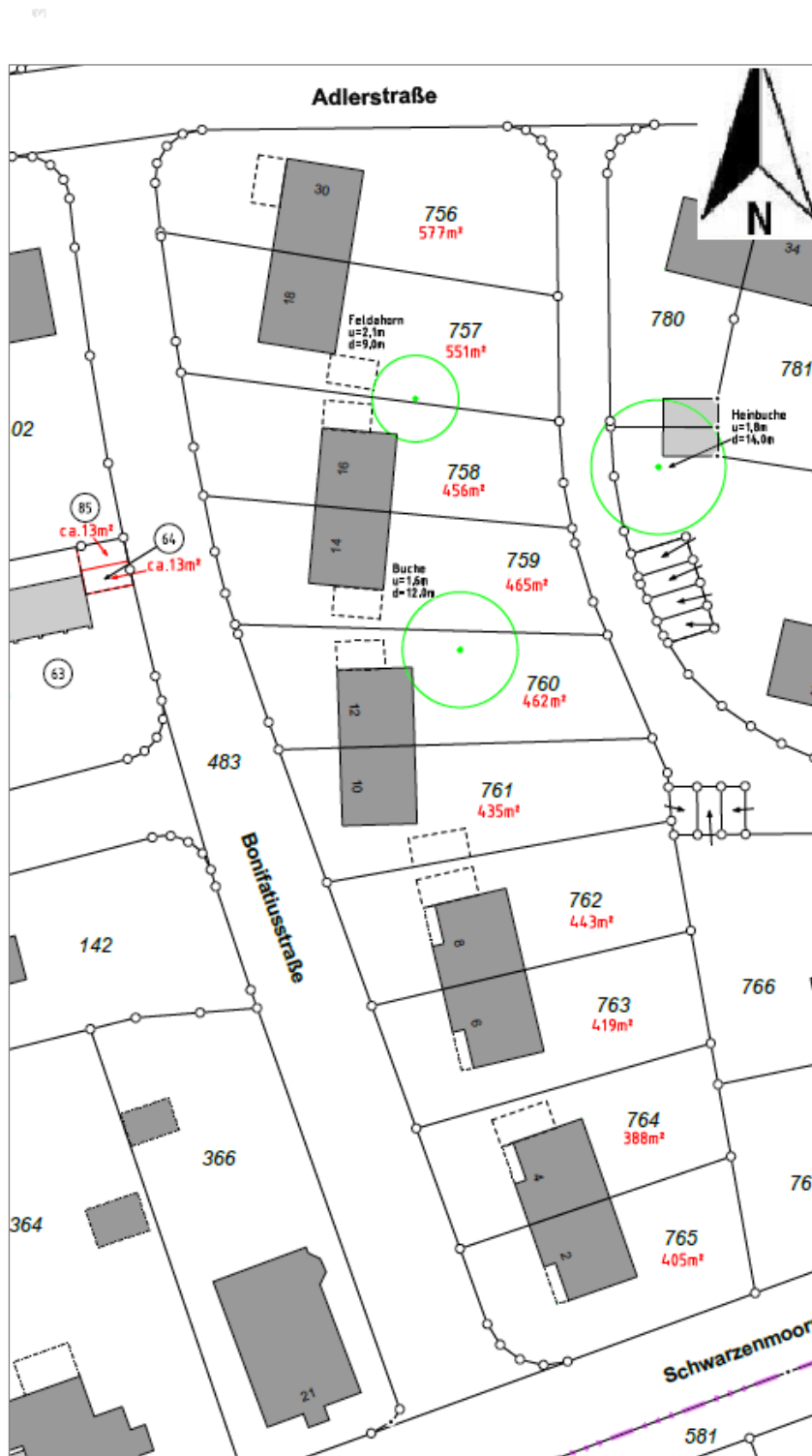
Treffpunkt für die jeweilige Besichtigung, welche gerne unter Einbezug von externen Fachleuten aus dem Bau- und Finanzwesen wahrgenommen werden kann, ist die Bonifatiusstraße 12, 32049 Herford.

Bei Bedarf ist die Vereinbarung weiterer Termine möglich.

11. Anlagen

11.1	Aufteilungsplan	12
11.2	Fotos	13
11.3	Grundrisse	15
11.4	Bebauungsplan.....	24
11.5	Vordruck zur Angebotsabgabe	25

11.1 Aufteilungsplan



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

11.2 Fotos



Straßenansicht



Gartenansicht



Wohnraum



Küche



Schlafzimmer



Keller



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Straßenansicht



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Straßenansicht



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Wohnraum



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Badezimmer



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

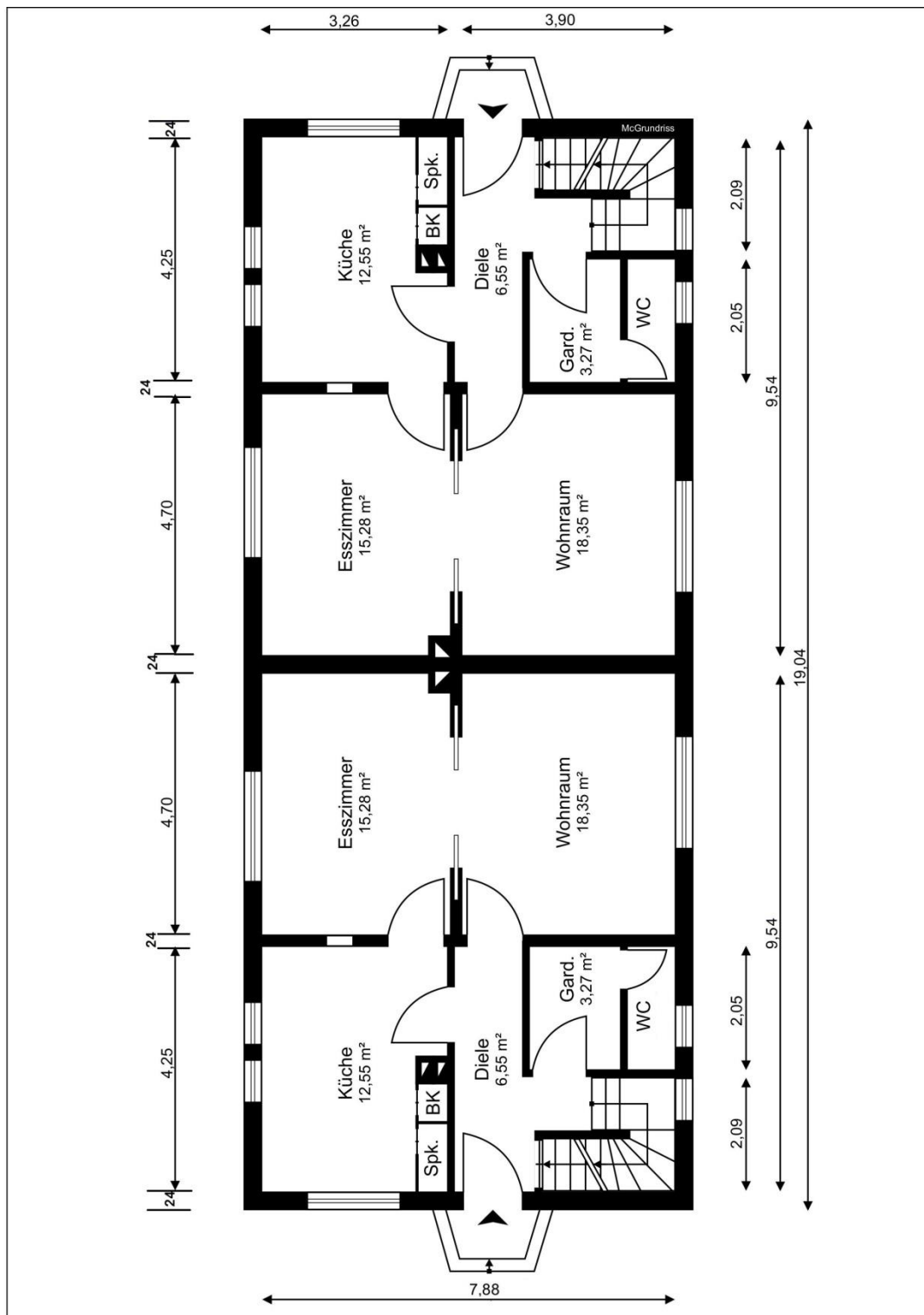
Schlafzimmer



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

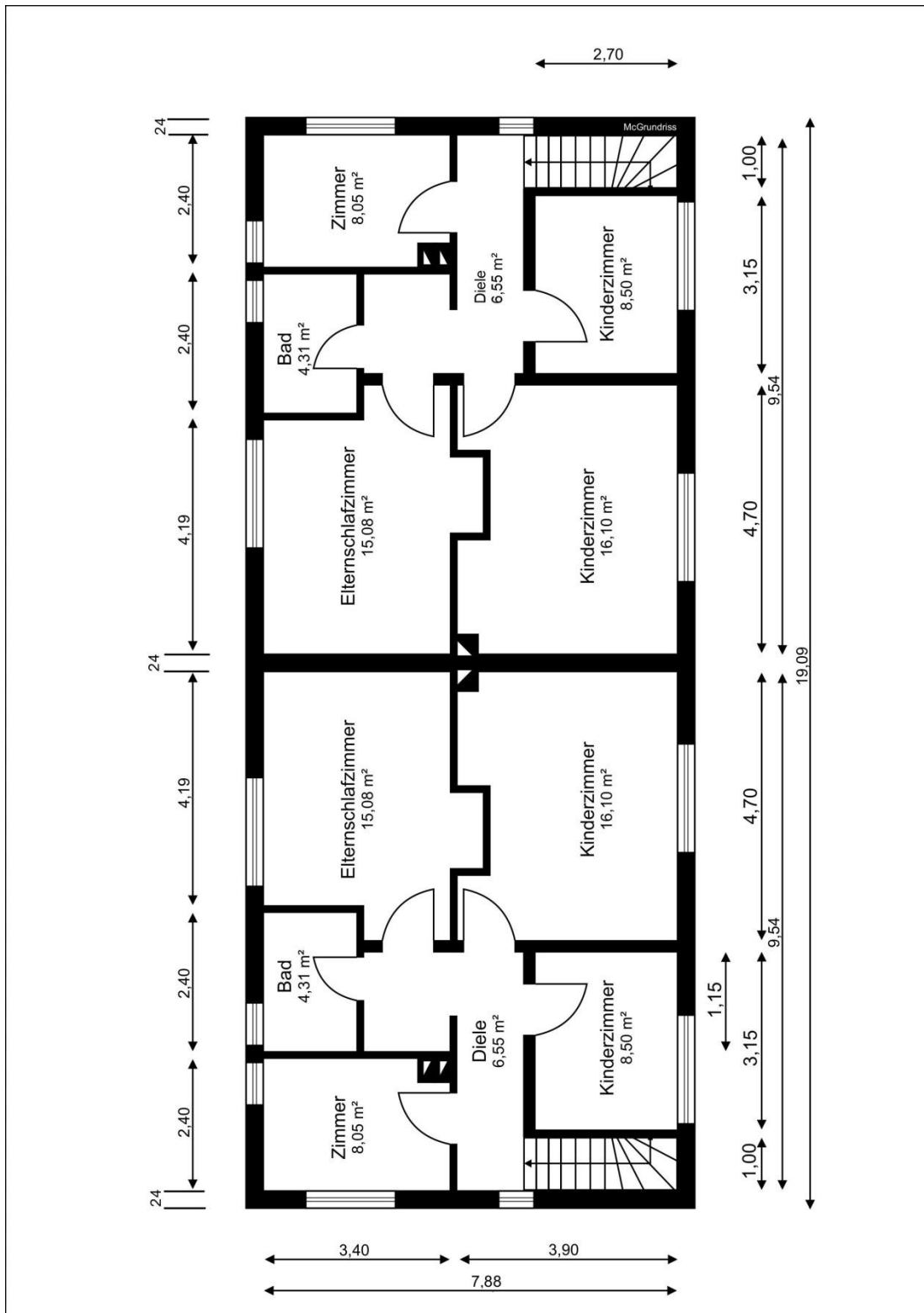
Keller

11.3 Grundrisse



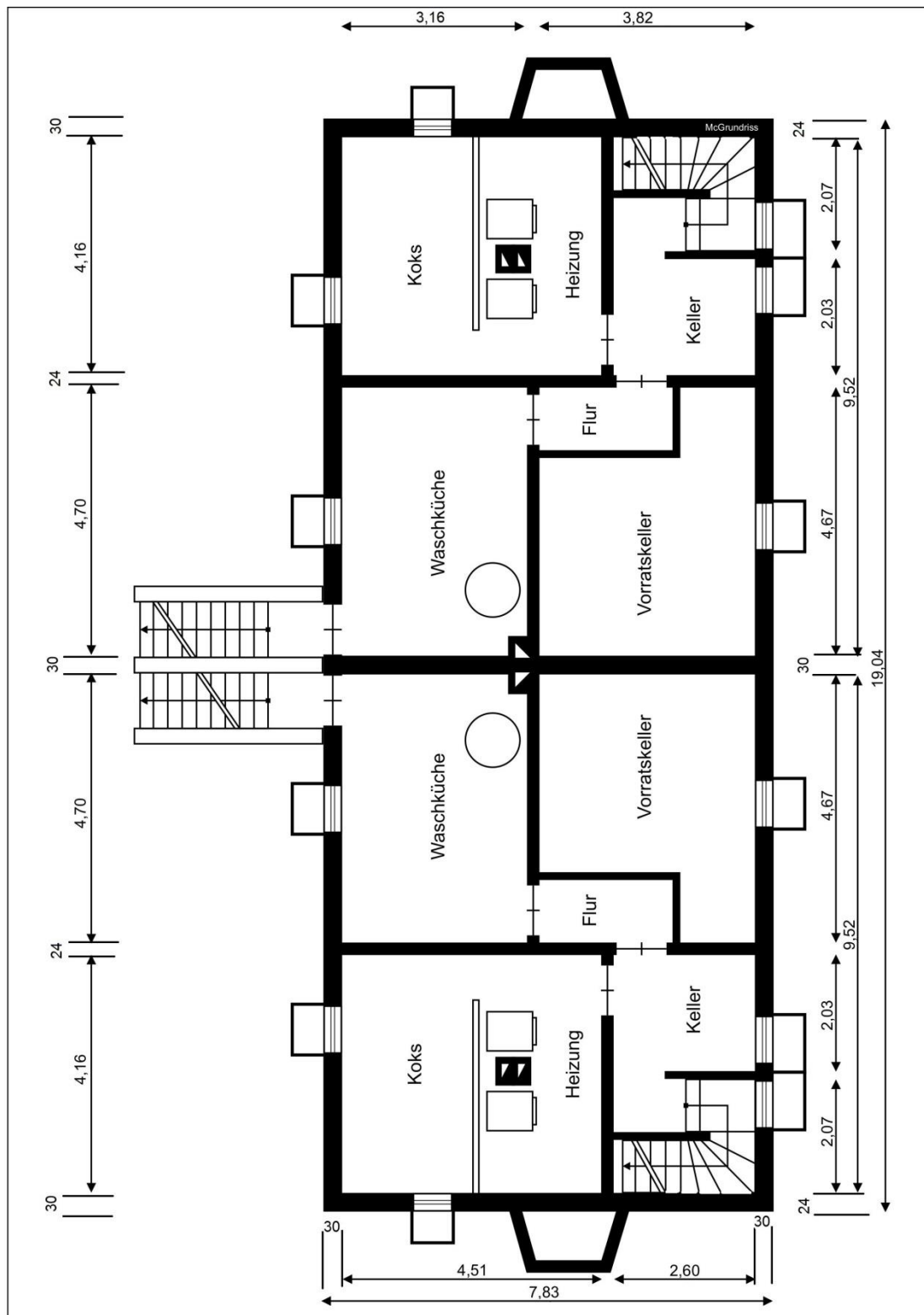
Erdgeschoss Typ SCH / IV (120 m²)

© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



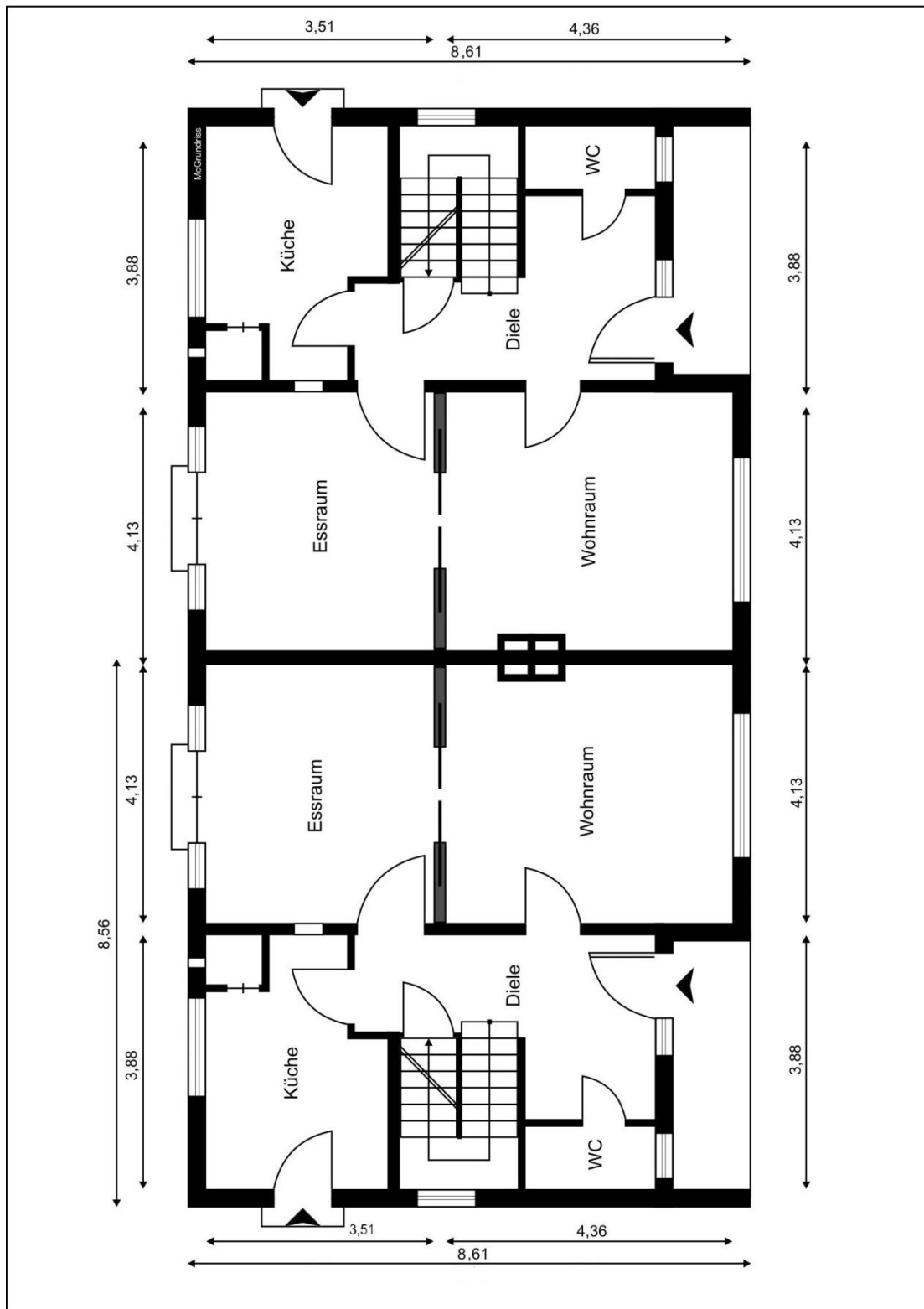
Obergeschoss Typ SCH / IV (120 m²)

© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



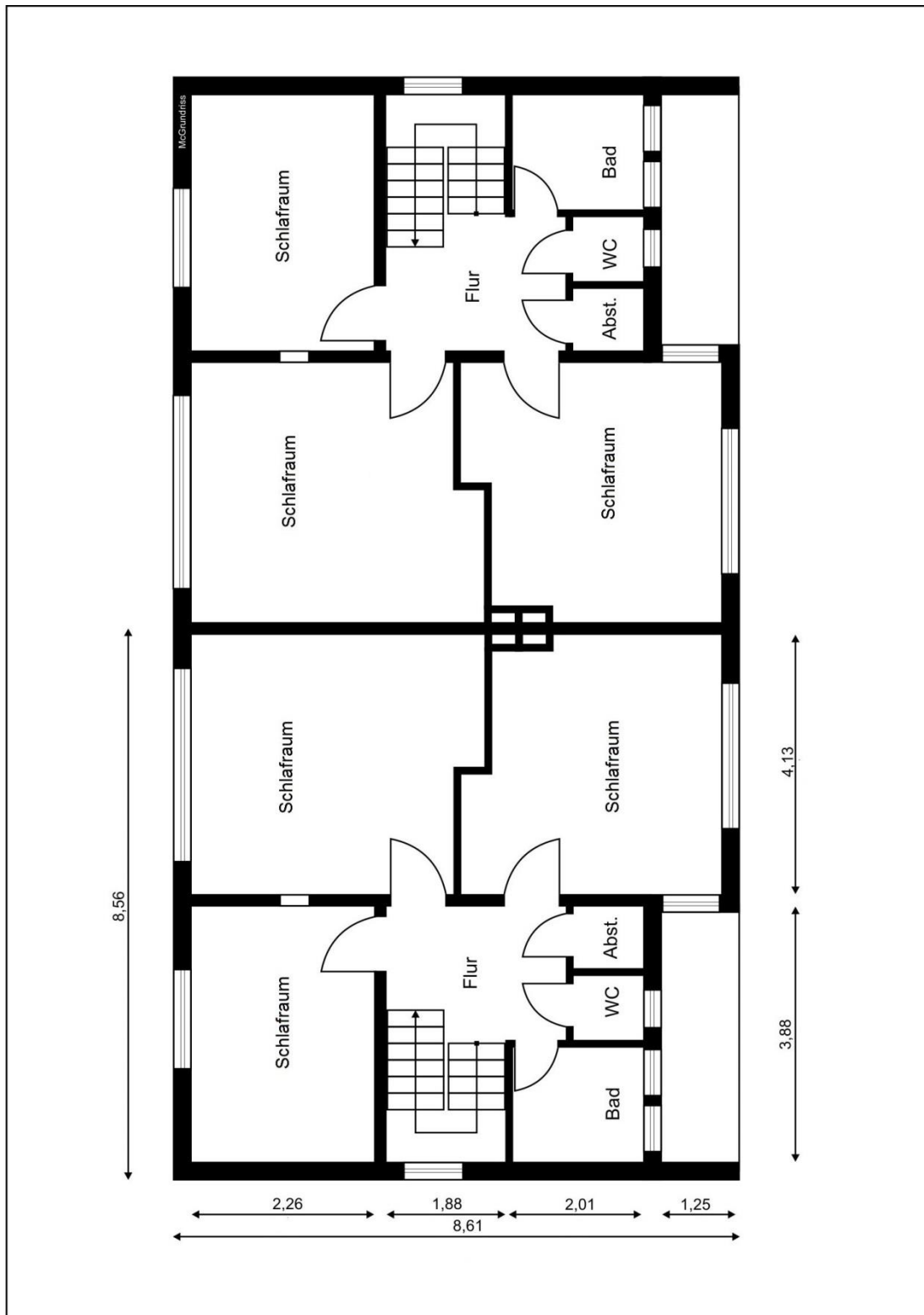
Kellergeschoss Typ SCH / IV (120 m²)

© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



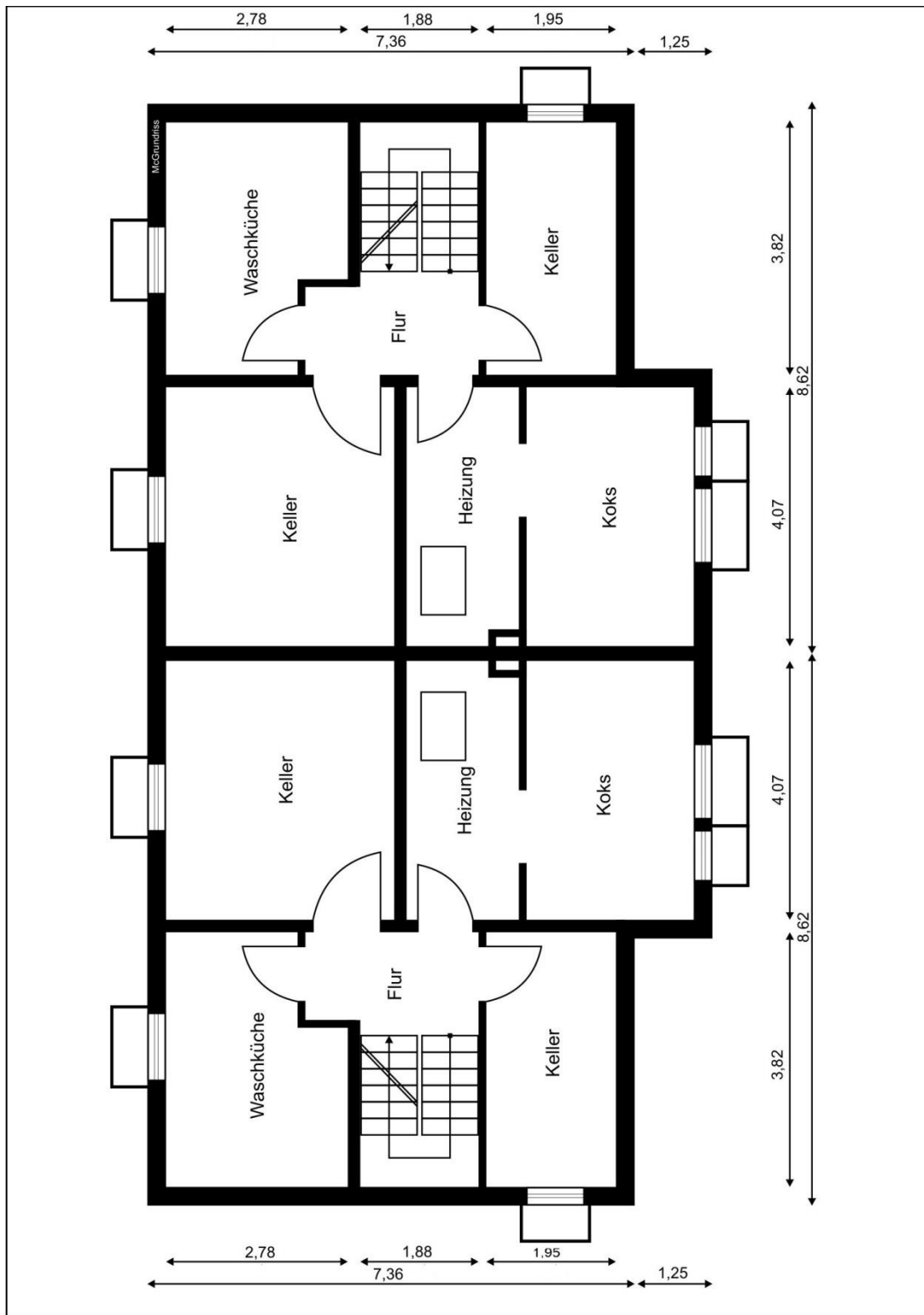
Erdgeschoss Typ V / H 25 (110 m²)

© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



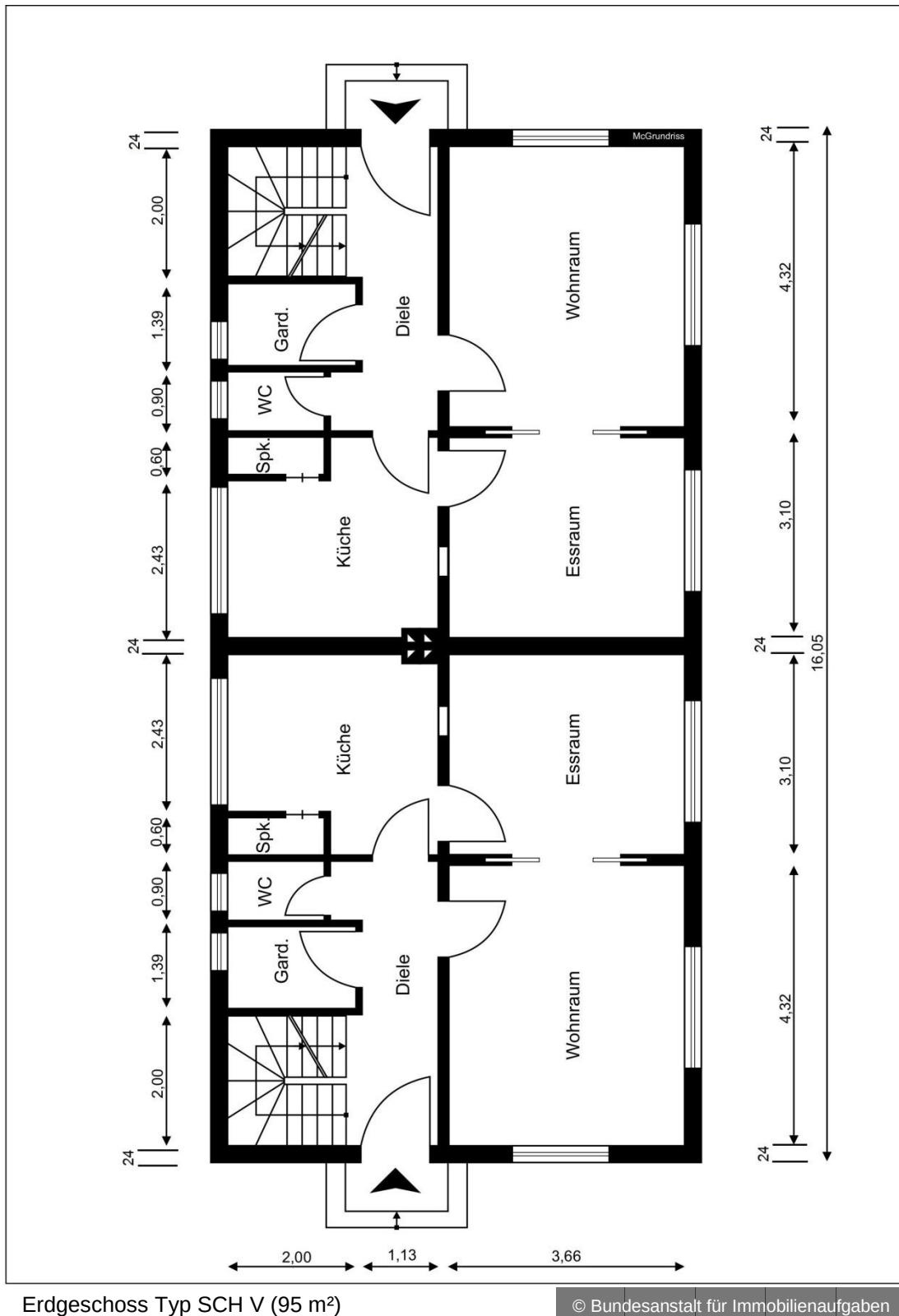
Obergeschoss Typ V / H 25 (110 m²)

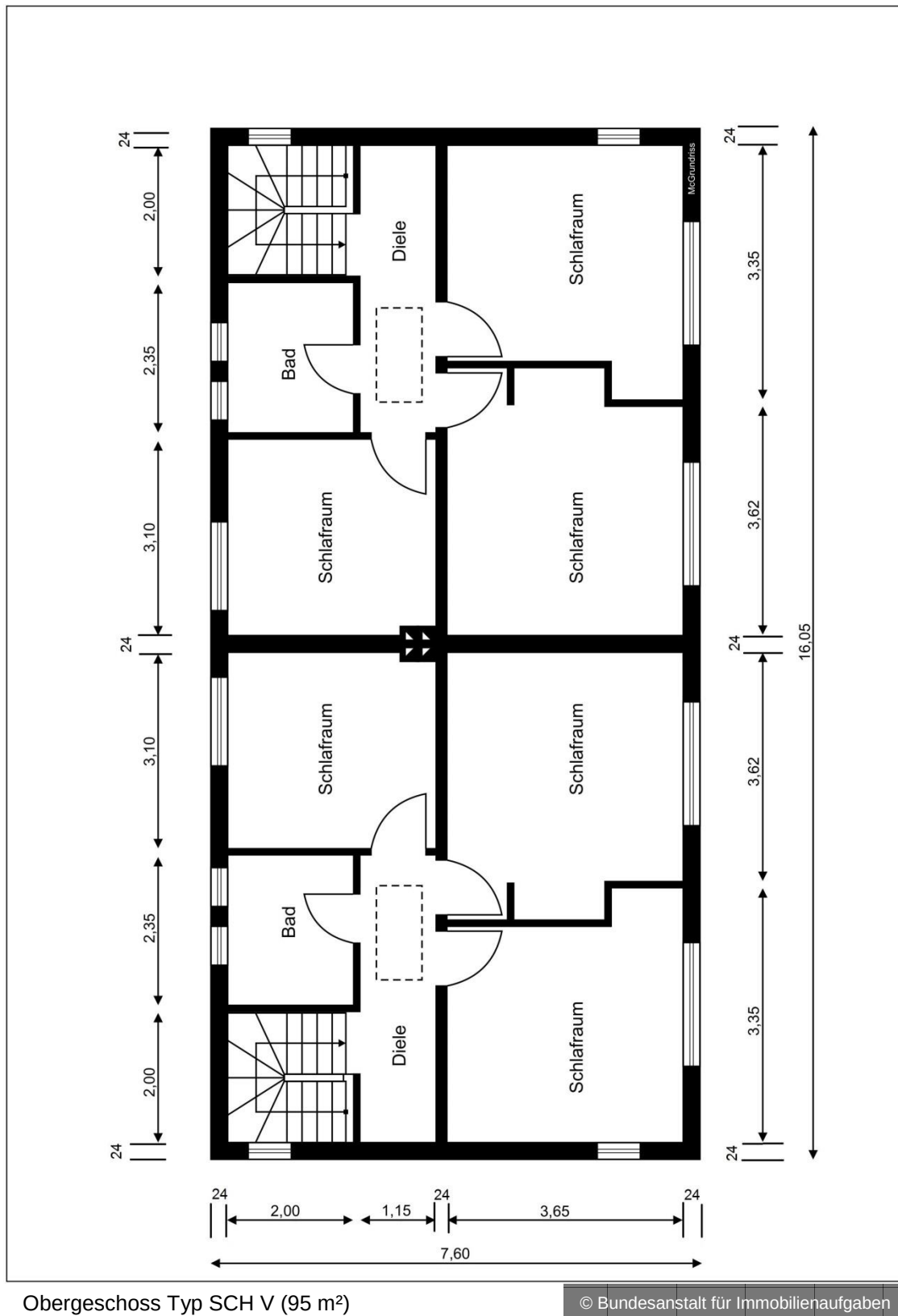
© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

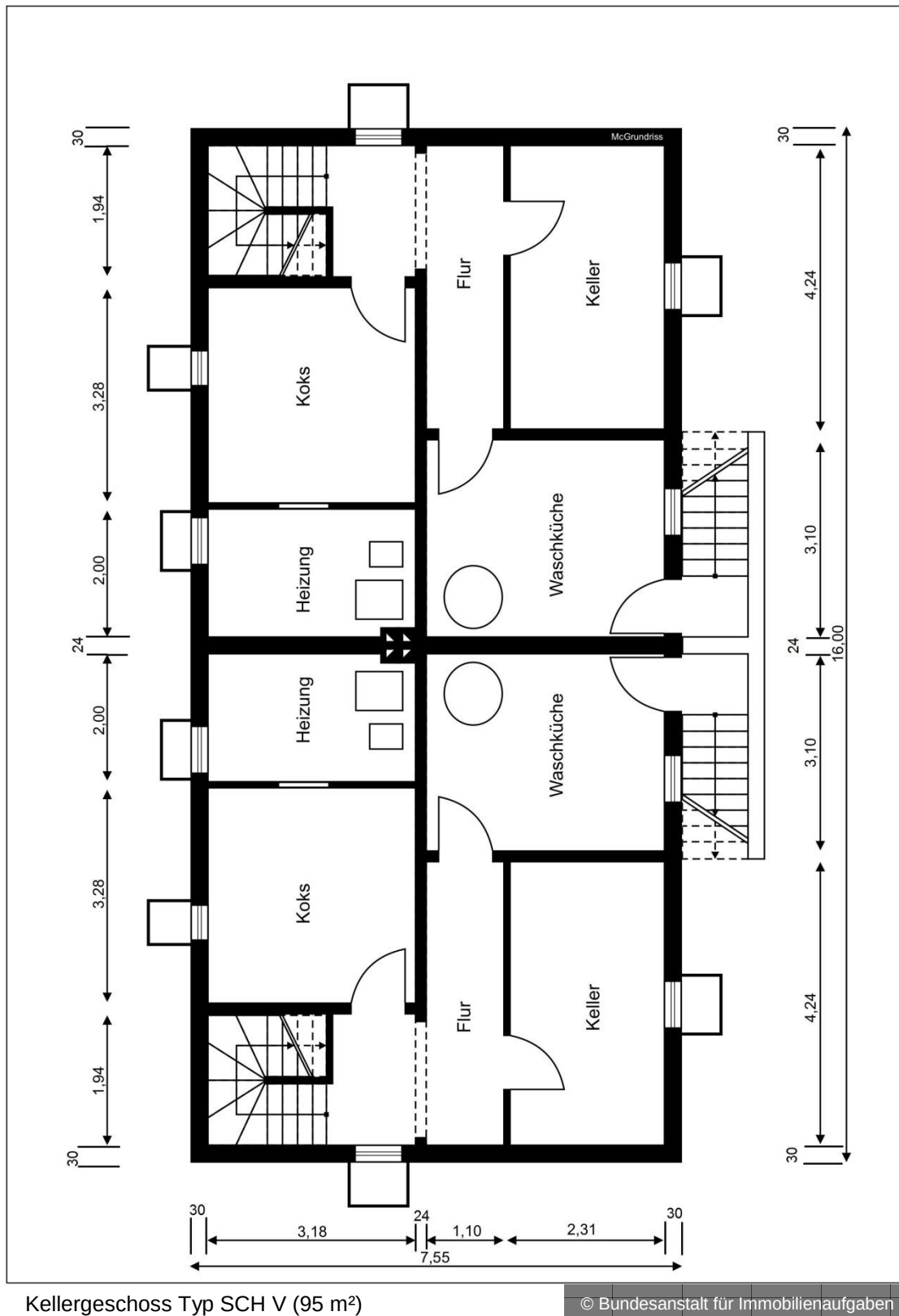


Kellergeschoss Typ V / H 25 (110 m²)

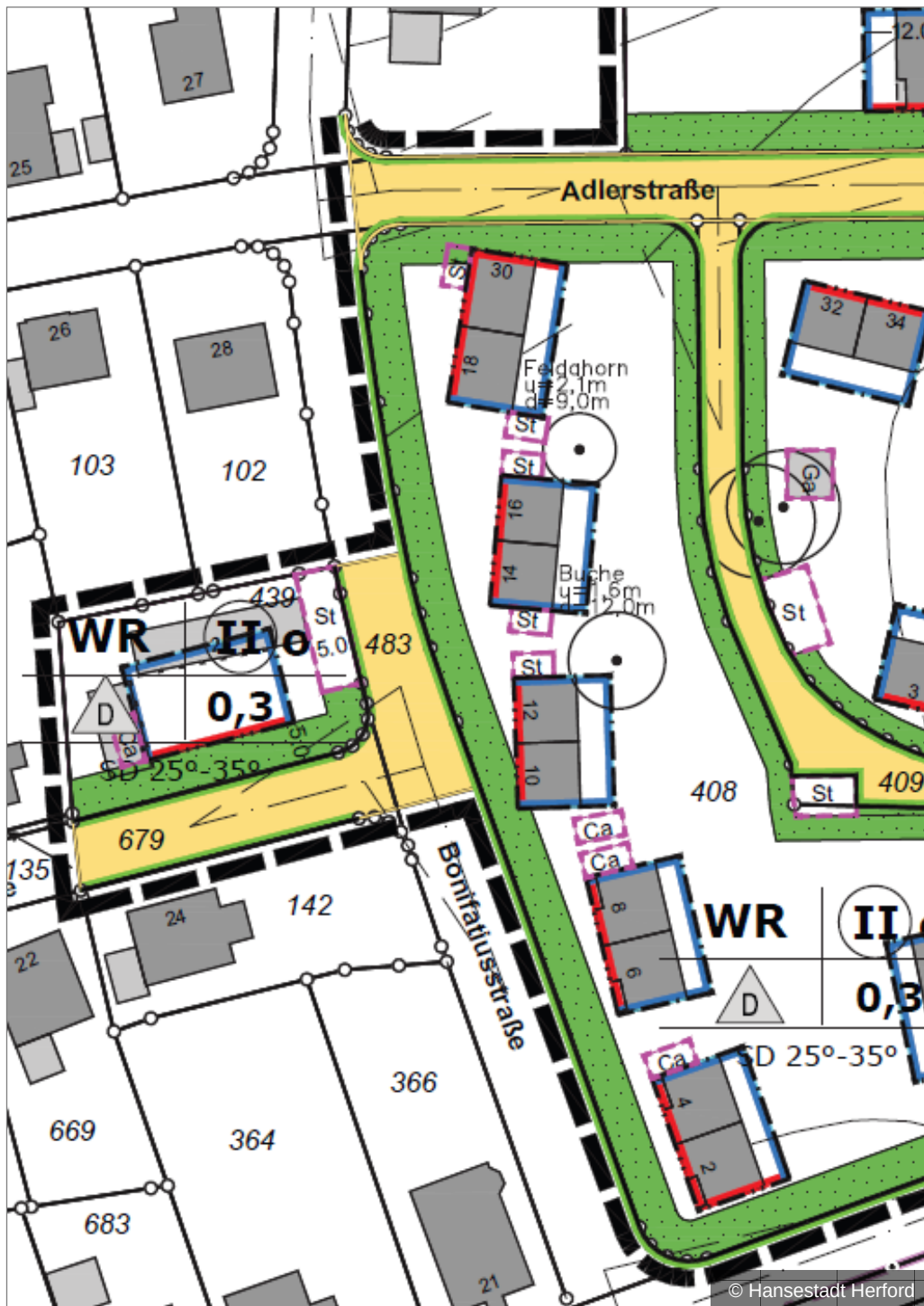
© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben







11.4 Bebauungsplan



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 10.21 "Auf der Bülte"

11.5 Vordruck zur Angebotsabgabe

Kaufpreisangebot

Frau Svenja Garbe
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Ravensberger Straße 117
33607 Bielefeld

Kaufangebot für die Wohnliegenschaft Adlerstraße / Bonifatiusstraße 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

II. Kaufangebot

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

Ort

Datum

Unterschrift

Unterschrift