



OBJEKT 134299388

## Nostalgisches Stadthaus 2-3 Wohneinheiten mit Großer Deele naturnah gelegen

32130 ENGER

© FLOWFACT GmbH

**Anding Immobilien GbR**

Lagesche Straße 239 | 32758 Detmold  
Tel.: 017661504768  
info@anding-immobilien.de | www.anding-immobilien.de

EXPOSE

<b>ECKDATEN</b>	Baujahr:	1779
	Zimmer:	10
	Wohnfläche:	ca. 350,00 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche:	ca. 950 m <sup>2</sup>
	Denkmalschutzobjekt:	Nein
	Heizungsart:	Gas-Heizung
	Qualität der Ausstattung:	Normal
	Bodenbelag:	Dielen, Fliesen, Stein, Laminat
	Einbauküche vorhanden:	Ja
	Terrasse vorhanden:	Ja
	Vermietet:	Ja
	Befeuerung/Energieträger:	Gas
	Energieausweis:	Vorhanden
	Energieausweistyp:	Bedarfssausweis
	Energieeffizienzklasse:	E
<b>KAUFPREIS</b>	Energiekennwert:	137,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
	Energie mit Warmwasser:	Ja
<b>KÄUFERPROVISION</b>	380.000,00 €	
	3,57 inkl. gesetzlicher MwSt.	
<b>PROVISIONSHINWEIS</b>	Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.	
	Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag	
<b>HINWEIS</b>	Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.	
	Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.	
<b>ANSPRECHPARTNER</b>	Ulrike Anding Büroleitung <a href="mailto:info@anding-immobilien.de">info@anding-immobilien.de</a>	

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Das im Jahr 1779 erbaute Fachwerkhaus mit zwei bis drei Wohneinheiten bietet eine Wohnfläche von ca. 282 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 950 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie ist derzeit vermietet und verfügt über insgesamt 14 Zimmer. Die Wohnung im Anbau ist derzeit von der Eigentümerin bewohnt. Die Räumlichkeiten des Hauses teilen sich in drei z. T. separate Wohneinheiten auf.

Eine Wohnung mit 4 Zimmern und ca. 114 m<sup>2</sup> befindet sich im Hinterhaus. Diese entstand 2004 durch den Umbau der ehemaligen Tischlerei. 2 Zimmer und Bad, li. im Zwischengeschoß sind dieser Wohneinheit zugeordnet.

Hier wäre eine separate Nutzung als Apartment denkbar.

Die 2. Wohneinheit mit 4 Zimmern und 88,55 m<sup>2</sup> befindet sich im Hinterhaus oben.

Eine 3. Wohneinheit mit 79,41 m<sup>2</sup> geht links im Vorderhaus ab, ist allerdings mit Türen, die zur Diele gehen nicht separat abgeschlossen. Hier könnten mit geringem Aufwand Wände gezogen werden. Das Badezimmer ist über die Diele durch einen kleinen Hauswirtschaftsraum zu erreichen.

Die Räume im Spitzboden können auch weiterhin nutzbargemacht werden.

Die Wohnung Im EG vorne links ist mit 500,00 € NK-Miete ab 1.12. '25 vermietet. Die Wohnung im DG hinten ist mit 395,00 € NK-Miete seit dem 01.08. '24 vermietet. Bei Vollvermietung und Anpassung an den Mietspiegel auf ca. 7,50 € wäre eine NK-Miete von ca. 2115,00 €/mtl., jährlich 25.380 € denkbar. Plus evtl. Vermietung der Räume im Zwischengeschoß als Apartment.

Jede Einheit bietet großzügige Wohnräume, mehrere Schlafzimmer, eine Küche sowie Badezimmer. Die gemütlichen Räume und die historischen Details verleihen den Wohnräumen einen besonderen Charme und Wohlfühlatmosphäre. Dem hinteren Umbau schließt sich der weitläufige Garten mit großer Terrasse und Grünfläche an. Dieser bietet ausreichend Platz für Entspannung im Freien und lädt zu gemütlichen Stunden im Grünen ein.

Die Lage dieses Mehrfamilienhauses ist sowohl für Familien als auch für Investoren interessant. Die Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten für Nutzung und Gestaltung. Durch die Vermietungsmöglichkeit können auch Anleger von dieser historischen Immobilie profitieren. Die zentrale Lage bietet zudem eine gute Infrastruktur und eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Ein wahrer Schatz mit viel Potenzial für die Zukunft.

## LAGE

Gemütliches Mehrfamilienhaus im Zentrum von Enger. Nicht nur die zentrale Lage und die freundliche Nachbarschaft, sondern auch die unmittelbare Nähe zu Herford und Bielefeld sind von großem Vorteil. Eine Nutzung als Familie, Mehrgenerationenwohnen oder die Vermietung einzelner Wohneinheiten ist durchaus denkbar. Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen. Ärzte, Apotheke, Boutiquen, Bäcker, Cafés und Restaurants.

Um Ihre Fahrzeuge sicher abzustellen, stehen insgesamt 1 Stellplatz und 1 schmale Garage zur Verfügung.

Zentrale öffentliche Parkplätze befinden sich direkt in unmittelbarer Nähe. Am Ende des Grundstücks gelangt man in den angrenzenden Park, der für Spaziergänger, Jogger oder zum Spielen mit Kindern ideal geeignet ist.

#### AUSSTATTUNG

Dacheindeckung ca. aus 1980 / 1985, Anbau 2004

Außenwände: verschiedene Materialien, Klinker Fassade mit Lehmfachwerk. Im Vorderteil ehem. Werkstatt Holzständerbauweise.

Fenster und Außentür: sind unterschiedlichen Baujahres. Bei den älteren Fenstern wurde ca. 2018 eine Scheibe vorgesetzt, EG vorn alt, EG hinten und OG 2003, Anbau 2004

Innenwände: massiv aus dem Baujahr

Deckenkonstruktion /Treppe: massive Holztreppen

Fußböden: Steinboden, Parkett, Laminat im OG

Bäder: EG Badezimmer mit Dusche saniert 2025

EG Anbau 2004

OG Hinterhaus ca. 2015

Zwischengeschoss älteres Bad mit Dusche

Heizungen: Gasheizungen 1 Heizkessel aus ca. 1995

2 Heizkessel ca. 40- 50 Jahre alt

Wasserleitungen Austausch in Kupferleitungen ca.1995

Elektroleitungen: im EG neu, hinten 2003, vorne älter, OG 2015

#### SONSTIGES

Die Angaben in diesem Exposé erfolgen unter Ausschluss jeglicher Haftung, soweit diese nicht auf einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. Unser Angebot erfolgt gemäß uns von dem Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.

Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber auch bei eigenen Fehlern mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Dies Exposé wurde vom Immobilienmakler Micha Anding erstellt und ist kein Sachverständigen Gutachten.



Vorderansicht



20250930\_120811



Stellplatz vor der Garage



20250930\_120143



Durchgang zwischen den Häusern



Durchgang zwischen den Häusern



Zugang zur Terrasse von der Hinterhauswohnung



Zugang zur Terrasse von der Hinterhauswohnung



Blick in den Garten von der Terrasse aus



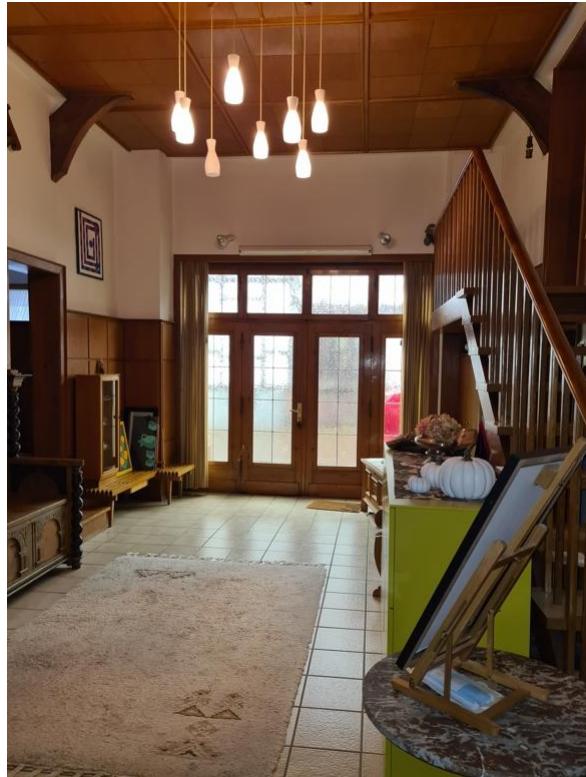
Diele Blick zur Ausgangstür



Diele Treppe zum Zwischengeschoß



Diele



Diele Eingangstür



20251028\_114901



20250930\_120544



Treppenhaus zur OG Whg. Hinterhaus