

WOHNBAUPROJEKT MIT PLANUNG UND VORARBEITEN ZUR ÜBERNAHME

PROJEKT BLUMENSTRASSE 18

32120 Hiddenhausen (Ortsteil Schweicheln-Bermbeck) · Kreis Herford

Grundstück: **2.784 m²** | Wohnfläche: **1.210,77 m²** | Einheiten: **11 (MFH + 4 DHH)**

Status: **Baugenehmigung liegt vor**

390.000 €
KAUFPREIS FÜR DAS GESAMTPROJEKT

Verkauf provisionsfrei direkt vom Eigentümer
Inkl. Grundbuchteilung, Planung & Vorarbeiten

1. PROJEKTÜBERBLICK & IHRE AUSGANGSBASIS

Blumenstraße 18, 32120 Hiddenhausen

Das Projekt **Blumenstraße 18** in Hiddenhausen (Ortsteil Schweicheln-Bermbeck, Kreis Herford) bietet Bauträgern, Generalübernehmern und Investoren ein Wohnbauprojekt mit vorliegender Planung und bereits ausgeführten Vorarbeiten. Auf dem 2.784 m² großen Areal ist die Realisierung von 11 Wohneinheiten – aufgeteilt in ein Mehrfamilienhaus mit 7 Einheiten und vier Doppelhaushälften – rechtskräftig genehmigt.

GRUNDSTÜCK	GESAMTWOHNFLÄCHE	GEBÄUDE	KAUFPREIS
2.784 m²	**1.210,77 m²**	**1 MFH + 4 DHH**	**390.000 €**
Erdarbeiten und Kanalanschluss ausgeführt	11 Wohneinheiten	7 Wohnungen + 4 DHH	Provisionsfrei vom Eigentümer

► Warum wir das Projekt verkaufen

Im Zuge einer strategischen Neuausrichtung geben wir unser operatives Bauträgergeschäft ab und bieten das Projekt Blumenstraße zur Übernahme an. Käufer erwerben das Grundstück mit der vorliegenden Genehmigung, der beurkundeten Teilung, den vollständigen Planungsunterlagen und den bereits ausgeführten Vorarbeiten – als Grundlage für die Umsetzung in eigener Verantwortung.

► Ihre Ausgangsbasis als Käufer

- **Baugenehmigung liegt vor:** Rechtskräftig erteilt durch den Kreis Herford (Az. 40.HH.282/21).
- **Teilung beurkundet:** 11 Wohnungsgrundbücher sind angelegt; sofortiger Einzelverkauf möglich.
- **Vorarbeiten ausgeführt:** Rodung, Abbruch, Kanal und Regenrückhaltung erledigt; rund 11 Tonnen Bewehrungsstahl für die Gründung.
- **Planung komplett:** Architektur bis LP 5, Statik mit Prüfstatik, BEG 40 EE Nachweis.

► Bereits erbrachte Vorleistungen auf der Baustelle

- Vollständige Rodung des Baufeldes abgeschlossen
- Abbruch und Beseitigung des Altbestands erledigt
- Erdarbeiten ausgeführt & RC-Schotter auf dem Grundstück eingebracht
- Schmutzwasser- und Regenwasserkanalanschluss hergestellt
- Vier Betonbehälter zur Regenrückhaltung auf dem Grundstück eingebaut
- Vermessungsarbeiten und Grenzabsteckung erfolgt
- Rund 11 Tonnen Bewehrungsstahl für die Gründung

► Makro- und Mikrolage Hiddenhausen

Ruhige, gewachsene und familienfreundliche Wohnlage in Schweicheln-Bermbeck, unmittelbar an der Stadtgrenze zur Kreisstadt Herford.

- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken in 3–5 Autominuten.
- **Familie:** Kitas und Grundschulen fußläufig bzw. in wenigen Minuten erreichbar.
- **Verkehr:** Schnelle Anbindung an die B239, A2 und A30. Zentrum Herford ca. 8 Min., Bielefeld ca. 25 Min.
- **Erholung:** Wiesen und Naherholungsgebiete im Werretal in unmittelbarer Nähe.
- **Bodenrichtwert:** 145 €/m² (BORIS NRW, Stichtag 01.01.2026, Zone 385, Wohnbaufläche, baureif, ein- bis zweigeschossig).
- **Schallschutzmauer:** Laut Gemeinde Hiddenhausen plant die Deutsche Bahn, innerhalb der nächsten 12 Monate mit dem Bau einer Schallschutzmauer entlang der Bahnstrecke zu beginnen (Stand: Oktober 2026).

2. ARCHITEKTUR, VISUALISIERUNGEN & AUSSTATTUNG

Geplante Bauausführung



Mehrfamilienhaus mit 7 Einheiten – Eingangsseite & Erschließung



Doppelhaushälften 01–04 – Straßenansicht mit Carports



Doppelhaushälften – Gartenseite mit privaten Terrassen & Solardächern

► Mehrfamilienhaus (7 Wohnungen, 620,94 m²)

- **Geschosse:** 3 Ebenen (Erdgeschoss, Obergeschoss, Staffelgeschoss)
- **Größen:** 2 bis 4 Zimmer mit ca. 71,55 m² bis 101,91 m² Wohnfläche
- **Komfort:** Personenaufzug und schwellenlose, barrierefreie Erschließung
- **Außenbereiche:** Großzügige Terrassen im EG, Balkone im OG und zwei herrliche Penthouse-Dachterrassen im Staffelgeschoss (20,66 m² und 13,30 m²)
- **Gemeinschaft:** 116,33 m² Nebenflächen (Treppenhaus, Aufzug, Abstellräume)

► Doppelhaushälften (4 Häuser, 589,83 m²)

- **Wohnfläche:** Je Einheit 147,46 m² Wohnfläche (nach WoFlV)
- **Raumprogramm:** 5 Zimmer auf 3 Ebenen (EG, DG und ausgebautes Studio im Spitzboden mit 21,17 m²)
- **Erdgeschoss:** Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich (33,27 m²), Gäste-WC, Flur, Technik- und Abstellraum, Terrasse
- **Dachgeschoss:** Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Vollbad, Flur, Abstellraum
- **Außenbereich:** Eigene private Gartenanteile, Süd-/West-Terrassen und Carports

► Bautechnik & Energetischer Standard

Zukunftssichere Massivbauweise mit hocheffizientem Dämmkonzept nach dem Standard **BEG-Effizienzhaus 40 EE** (Erneuerbare-Energien-Klasse). Wärmeschutznachweise liegen sowohl für das Mehrfamilienhaus als auch für die Doppelhäuser vor. Insgesamt sind 14 befestigte Pkw-Außenstellplätze auf dem Gesamtgrundstück eingeplant.

3. GRUNDRISSE & WOHNFLÄCHENÜBERSICHT

Flächenberechnung nach WoFlV



Doppelhaushälfte (Typ WE 01–04) — 5 Zi. · 147,46 m²



MFH Penthouse (WE 10) — 3 Zi. · 101,91 m²

Genehmigte Wohnflächenaufstellung (gemäß Baugenehmigung 40.HH.282/21)

Gebäude / Einheit	Geschoss / Lage	Zimmer	Besonderheit / Außenfläche	Wohnfläche
DHH 01 (Haus 1)	EG + DG + Spitzboden	5 Zimmer	Terrasse (50 %: 10,77 m²), Studio im Spitzboden, Garten, Carport	147,46 m²
DHH 02 (Haus 2)	EG + DG + Spitzboden	5 Zimmer	Terrasse (50 %: 10,77 m²), Studio im Spitzboden, Garten, Carport	147,46 m²
DHH 03 (Haus 3)	EG + DG + Spitzboden	5 Zimmer	Terrasse (50 %: 10,77 m²), Studio im Spitzboden, Garten, Carport	147,46 m²
DHH 04 (Haus 4)	EG + DG + Spitzboden	5 Zimmer	Terrasse (50 %: 10,77 m²), Studio im Spitzboden, Garten, Carport	147,46 m²
Zwischensumme Doppelhaushälften (4 Einheiten)				**589,83 m²**
MFH – WE 05	Erdgeschoss links	3 Zimmer	Terrasse, barrierefreier Zugang, eigener Gartenanteil	91,62 m²
MFH – WE 06	Erdgeschoss rechts	3 Zimmer	Terrasse, barrierefreier Zugang, eigener Gartenanteil	91,80 m²
MFH – WE 07	Obergeschoss links	3 Zimmer	Balkon, barrierefreie Erschließung via Aufzug	91,62 m²
MFH – WE 08	Obergeschoss Mitte	2 Zimmer	Balkon, kompakter Grundriss, barrierefrei via Aufzug	71,55 m²
MFH – WE 09	Obergeschoss rechts	3 Zimmer	Balkon, barrierefreie Erschließung via Aufzug	91,80 m²
MFH – WE 10 (Penthouse)	Staffelgeschoss links	3 Zimmer	Großzügige Dachterrasse (20,66 m² angesetzt mit 50 %)	101,91 m²
MFH – WE 11 (Penthouse)	Staffelgeschoss rechts	2 Zimmer	Sonnige Dachterrasse (13,30 m² angesetzt mit 50 %)	80,64 m²
Zwischensumme Mehrfamilienhaus (7 Einheiten)				**620,94 m²**
GESAMTWOHNFLÄCHE (11 Wohneinheiten)				**1.210,77 m²**

* Grundlage: Genehmigter Nachweis VG, BRI, Wohnfläche nach WoFlV; Terrassen und Balkone mit 50 % angesetzt. Gemeinschaftsflächen MFH (Treppenhaus, Aufzug, Hausanschluss): 116,33 m² zusätzlich vorhanden.

4. KONDITIONEN, UNTERLAGEN & KONTAKT

KAUFPREIS FÜR DAS GESAMTPROJEKT

390.000 €

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Keine Käuferprovision · Volle Planung & Genehmigung inklusive

► Im Kaufpreis vollständig enthalten

- Eigentumsgrundstück 2.784 m², Blumenstraße 18, 32120 Hiddenhausen
- Rechtskräftige Baugenehmigung für 1 MFH (7 WE) und 4 Doppelhaushälften
- Notariell beurkundete Teilungserklärung; 11 Wohnungsgrundbücher angelegt
- Vollständige Architekturplanung (Genehmigungs- und Ausführungsplanung bis LP 5)
- Statische Berechnung mit baurechtlicher Prüfstatik, Bewehrungs- & Positionsplänen
- Energieeffizienznachweis BEG-Effizienzhaus 40 EE für alle Einheiten
- Schallschutznachweise, Entwässerungsplanung, Überflutungsnachweis, Bodengutachten
- Erbrachte Vorleistungen (Rodung, Abbruch, Schotter, Kanalanschluss, vier Betonbehälter zur Regenrückhaltung)
- Rund 11 Tonnen Bewehrungsstahl für die Gründung

► Verfügbare Unterlagen zur Prüfung

Für Ihre Due-Diligence-Prüfung und Bankfinanzierung stellen wir folgende Dokumente in einer strukturierten Projektmappe zur Verfügung:

- Amtlicher Baugenehmigungsbescheid mit Grünsiegel
- Genehmigte Bauzeichnungen, Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Beglaubigte Teilungserklärung mit Aufteilungsplan
- Geprüfte Statik und Bewehrungspläne
- Nachweise Wärmeschutz (BEG 40 EE) und Schallschutz
- Entwässerungsgesuch & Bestätigung Kanalanschluss
- Baugrundgutachten und Vermessungsunterlagen

IHR ANSPRECHPARTNER FÜR DIE PROJEKTÜBERNAHME

Der Inhaber ist Ihr direkter Kontakt.

Unternehmen: SchwenKor Immobilien GmbH

Telefon: +49 5251 69411-33

E-Mail: info@schwenkor.de

Projekt-Webseite: schwenkor.de/projekte/projekt-blumenstrasse

Verkauf provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Hinweis: Bei den Maßangaben handelt es sich um Planungsangaben gemäß vorliegender Baugenehmigung und Wohnflächenberechnung nach WoFlV. Die Möblierungen und Küchen in den Darstellungen sind beispielhaft und unverbindlich. Alle Angaben entsprechen dem Planungsstand Oktober 2026.