



**44623 Herne**

# Innenstadtnahes Familienparadies in ruhiger Lage



**wüstenrot**  
Immobilien

**134.000 €**

Kaufpreis

**104 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4,5**

Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Wüstenrot Immobilien GmbH**

Silas Zimny

Tel.: 004917656923087

[silas.zimny@wuestenrot.de](mailto:silas.zimny@wuestenrot.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1

### Zustand

Baujahr	1903
letzte Modernisierung	2023
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	134.000 €
Kaufpreis / qm	1.321,43 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.08.2035
Baujahr (Haus)	1903
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	120.00
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### Allgemein

Wasch- / Trockenraum ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Im Zuge der Sanierung im Jahr 1991 wurden die Fenster ausgetauscht. Es handelt sich um hochwertige Kastenfenster, die den besonderen Altbaucharme der Immobilie zusätzlich unterstreichen. Sämtliche Fenster sind zudem mit Rollläden ausgestattet.

Ebenfalls 1991 wurden alle relevanten Gewerke erneuert, darunter Elektrik, Dach, Fassadendämmung sowie die Rohrleitungen.

Seit 2013 verfügt das Gebäude über eine moderne Heizungsanlage, die an ein Wärmecontracting der Stadtwerke Herne gekoppelt ist. Ein Hausanschluss für Fernwärme wurde bereits vorausschauend vorbereitet.

Die Sanierung von Badezimmer, Flur und Küche erfolgte in den Jahren 2022/2023. Hierbei wurden hochwertige Materialien verwendet, darunter Fliesen sowie erstklassiger Vinylboden.



## Beschreibung

Das Objekt in dem sich die Wohnung befindet besteht aus zwei Häusern mit separaten Eingängen und insgesamt fünf Wohneinheiten. Die angebotene Wohnung erstreckt sich dabei über die gesamte Fläche beider Häuser – ein echtes Alleinstellungsmerkmal!

Dank des hohen Drempels genießen Sie hier ein unvergleichliches Wohngefühl ohne Kompromisse.

Über das Treppenhaus mit eigenem Vorflur für Garderobe und Schuhe gelangen Sie in die zweite Etage. Auf der linken Seite erwarten Sie zwei großzügige Zimmer, die sich ideal als Kinder- oder Elternschlafzimmer eignen. Als praktischen Kellerersatz gibt es zusätzlich einen Zugang zum Spitzboden, der als Stauraum genutzt werden kann.

Das sanierte Badezimmer befindet sich praktischerweise in der Mitte der Wohnung. Dahinter öffnet sich eine modern umgestaltete, offene Küche, die direkt in das lichtdurchflutete, großzügige Wohnzimmer übergeht – perfekt für geselliges Beisammensein.

Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie einen begehbaren Kleiderschrank, der an ein weiteres Zimmer grenzt. Dieses wurde bislang als Elternschlafzimmer genutzt, eignet sich jedoch ebenso ideal als Home-Office oder Gästezimmer.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser besonderen Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

## Lage

Die Lage ist ein echtes Highlight – ideal sowohl für Singles, die viel Platz und große Räume schätzen, als auch für Familien mit Kindern, denen eine gute Infrastruktur und die Nähe zur Innenstadt wichtig sind.

Da sich das Objekt in einer verkehrsberuhigten Spielstraße befindet, genießen Sie trotz der zentralen Lage eine angenehme Ruhe. Gleichzeitig profitieren Sie vom Luxus einer hervorragenden Verkehrsanbindung und der Nähe zum ÖPNV, sodass Sie sowohl mit dem Auto als auch mit Bus und Bahn bestens angebunden sind.













