

Herne – Horsthausen

# Vermietete Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage mit Balkon in der Nähe des Rhein-Herne-Kanals

Objektnummer: 26283001



KAUFPREIS: 83.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69,29 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26283001 - 44628 Herne – Horsthausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26283001 - 44628 Herne – Horsthausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26283001	Kaufpreis	83.750 EUR
Wohnfläche	ca. 69,29 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1971	Modernisierung / Sanierung	2002
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26283001 - 44628 Herne – Horsthausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	184.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.10.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

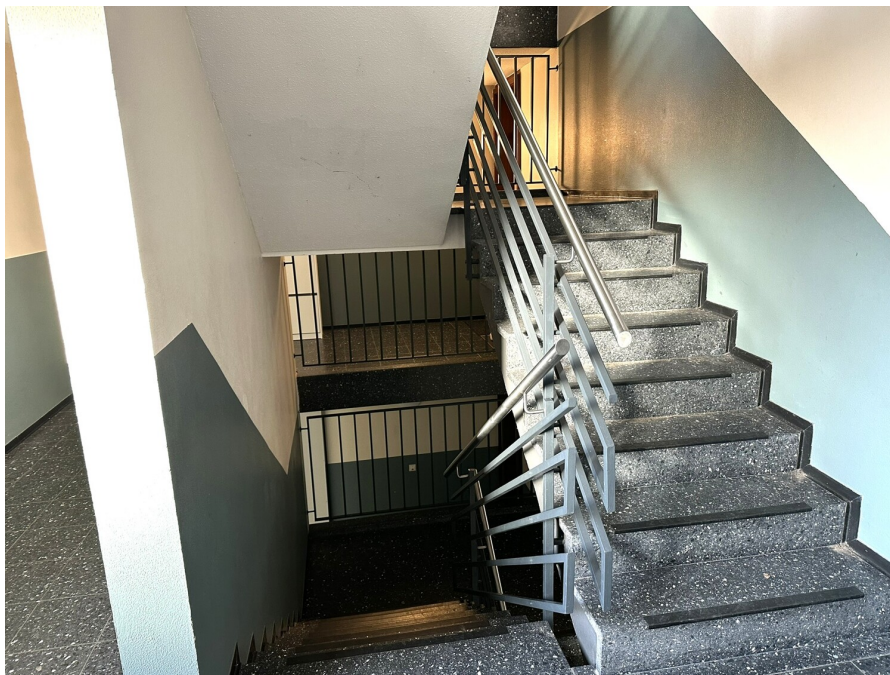
Objektnummer: 26283001 - 44628 Herne – Horsthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283001 - 44628 Herne – Horsthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283001 - 44628 Herne – Horsthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283001 - 44628 Herne – Horsthausen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser gepflegten Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup>. Sie wurde 1971 erbaut und zuletzt 2002 modernisiert. Sie präsentiert sich durchweg in einem guten Zustand und bietet Ihnen eine solide Grundlage für langfristige Wohnqualität.

Die aktuell vermietete Wohnung bietet entwicklungsfähige Mieteinnahmen und ist somit eine interessante Perspektive für Kapitalanleger und Selbstnutzer gleichermaßen.

Insgesamt verfügt die Wohnung über drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei komfortable Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind. Das großzügige Wohnzimmer bildet gemeinsam mit der offenen Wohnküche das Zentrum der Wohnung. Hier lassen sich Koch- und Wohnbereiche optimal miteinander verbinden. Die offene Gestaltung sorgt für ein modernes Ambiente und lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Ein besonderes Highlight ist der große, überdachte Balkon. Er bietet zusätzlichen Platz zum Entspannen an der frischen Luft und erweitert den Wohnraum in den wärmeren Monaten des Jahres auf angenehme Weise. Ob Frühstück im Freien oder einfach ein Moment der Ruhe – hier genießen Sie die Vorteile eines eigenen Außenbereichs.

Das Badezimmer wurde kürzlich renoviert und präsentiert sich in zeitgemäßer Optik. Es bietet einen hohen Standard an Funktionalität und Komfort und ist somit ein echtes Plus für die zukünftigen Bewohner. Die Normalausstattung unterstreicht den soliden Charakter der Immobilie und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Zentralheizung. Das sorgt für ein ausgewogenes und komfortables Raumklima und stellt effiziente Wärme auf unkomplizierte Weise sicher. Die gesamte Wohnanlage befindet sich in einem gepflegten Zustand, sodass Sie als zukünftiger Bewohner von einem angenehmen Wohnumfeld profitieren werden.

Hervorzuheben ist außerdem, dass die Wohnung aktuell vermietet ist und somit bereits regelmäßige Mieteinnahmen generiert. Dank der entwicklungsfähigen Mieteinnahmen bieten sich Ihnen attraktive Möglichkeiten, Ihre Rendite zu steigern. Dies macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant, die an einer langfristigen Wertentwicklung interessiert sind.



Die Wohnung befindet sich in einem 1971 fertiggestellten Haus, das durch laufende Pflege auch nach heutigen Maßstäben ein attraktives Angebot ist. Die Kombination aus renoviertem Bad, großem, überdachtem Balkon und offener Wohnküche unterstreicht den zeitgemäßen und funktionalen Charakter dieser Immobilie.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser vielseitigen Wohnung zu überzeugen. Wir stehen Ihnen gerne für alle weiteren Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Um die Privatsphäre der aktuellen Mieter zu schützen, haben wir keine Innenfotos der Immobilie online gestellt. Wir bitten um Verständnis.

Objektnummer: 26283001 - 44628 Herne – Horsthausen

## Alles zum Standort

Herne besticht als eine Stadt im Herzen des Ruhrgebiets mit einer soliden Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Anbindung, die das tägliche Pendeln angenehm gestaltet. Trotz der demografischen Herausforderungen bietet die Stadt eine funktionale und familienfreundliche Umgebung, in der sich ein harmonisches Miteinander verschiedener Kulturen und Generationen entfaltet. Die ruhige Atmosphäre und die Nähe zu den urbanen Zentren schaffen eine ausgewogene Lebensqualität, die besonders für Familien eine verlässliche Basis darstellt.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten, das Kinder und Eltern gleichermaßen begeistert. Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu aktiver Bewegung und gemeinsamen Erlebnissen im Freien ein. Das nahegelegene Gemeindehaus bietet Raum für kulturelle Veranstaltungen und gemeinschaftliches Engagement, wodurch ein lebendiges nachbarschaftliches Miteinander gefördert wird. Für entspannte Stunden in der Natur sorgen mehrere Parks, die fußläufig in etwa 6 bis 20 Minuten erreichbar sind und Rückzugsorte für Erholung und Spiel bieten.

Das Bildungsangebot in der Umgebung ist umfassend und auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet. Kindergärten und Grundschulen sind in einem Radius von etwa 9 bis 12 Minuten zu Fuß bequem erreichbar, was den Alltag mit Kindern erleichtert und kurze Wege garantiert. Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut angebunden und ermöglichen eine kontinuierliche und hochwertige Bildung vor Ort. Die gesundheitliche Versorgung ist durch Apotheken und Arztpraxen in einem Umkreis von rund 20 bis 30 Gehminuten gesichert, sodass Familien im Bedarfsfall schnell und unkompliziert medizinische Unterstützung finden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet, die in nur 2 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine flexible Mobilität innerhalb Herne und ins Ruhrgebiet ermöglichen. Diese Kombination aus guter Erreichbarkeit, umfassenden Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einer sicheren und familienfreundlichen Umgebung macht diesen Standort zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf Gemeinschaft, Entwicklung und Lebensqualität legen. Hier finden Eltern und Kinder die perfekte Balance zwischen Geborgenheit und urbanem Leben.

**Objektnummer: 26283001 - 44628 Herne – Horsthausen**

## Weitere Informationen

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26283001 - 44628 Herne – Horsthausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martha Seiffert

---

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel  
Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0  
E-Mail: [Castrop.Rauxel@von-poll.com](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)