

Herne – Herne-Süd

# +++RESERVED+++ Charming old building in a green setting: Spacious house on the edge of the forest with double garage

Property ID: 25283026



PURCHASE PRICE: 387.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 136,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 856 m<sup>2</sup>

Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## At a glance

Property ID	25283026
Living Space	ca. 136,9 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1901
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	387.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	06.09.2035	Final Energy Demand	209.60 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1901



Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## The property





Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## The property



Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## The property





Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## The property



Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## The property





Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## The property



Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## The property





Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## The property



Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## The property





Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## The property



Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## Floor plans



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## A first impression

Inmitten einer grünen Umgebung, auf einem ca. 856 m<sup>2</sup> großen Grundstück und von schützendem Wald umgeben, präsentiert sich diese gepflegte Doppelhaushälfte als attraktives Eigenheim in naturnaher Lage. Das ursprünglich im Jahr 1901 als Bergbeamtenhaus errichtete Gebäude vereint den Charme vergangener Zeiten mit solider Substanz und einer kontinuierlichen, zeitgemäßen Modernisierung.

Die ca. 136 m<sup>2</sup> große Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt fünf vorteilhaft geschnittene Zimmer. Drei geräumige Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Ihre Familie oder Gäste. Ein helles, funktional ausgestattetes Badezimmer sorgt für den täglichen Komfort. Der Grundriss überzeugt durch hohe Decken, die dem Altbau eine besondere Atmosphäre verleihen und ein großzügiges Raumgefühl schaffen.

Der großzügige Wohnbereich mit offenem Kamin geht nahtlos in das zusätzlich nutzbare Esszimmer über. Die Wohnküche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Hervorzuheben sind die durchgehend erneuerten Fenster und Haustüren, die zwischen 2010 und 2022 ausgetauscht wurden und somit für zeitgemäße Energieeffizienz sorgen. Ergänzt wird dies durch die im Jahr 2023 installierte moderne Öl-Brennwertzentralheizung, die einen nachhaltigen Beitrag zum angenehmen Wohnklima leistet.

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige und naturbelassene Grundstück. Hier genießen Sie die Ruhe einer Sackgassenendlage abseits vom Durchgangsverkehr, während Sie dennoch zentral genug wohnen, um alle Dinge des täglichen Lebens schnell zu erreichen. Die Doppelgarage bietet bequeme Abstellmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge, während das Wohnumfeld durch seinen ländlichen Charakter im Landschaftsschutzgebiet geprägt ist. Wer das Wohnen im Grünen schätzt, aber nicht auf Stadtnähe verzichten möchte, findet hier die passende Kombination.

Der gepflegte Zustand der gesamten Immobilie zeigt sich sowohl in der Bausubstanz als auch in der hochwertigen Ausstattung. Zu den Modernisierungen der letzten Jahre zählen unter anderem die Erneuerung der technischen Anlagen, Fenster und Türen. Insgesamt besticht das Haus mit seinem angenehmen Ambiente, verbunden mit dem besonderen Flair eines historischen Gebäudes.

Auch mit seiner Umgebung weiß das Objekt zu überzeugen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kitas und Schulen liegen nur wenige Fahrminuten entfernt und die Naherholung



beginnt unmittelbar vor der eigenen Haustür. Diese Doppelhaushälfte eignet sich ausgezeichnet für Paare und Familien, die eine ausgewogene Verbindung aus naturnahem Umfeld und zentraler Erreichbarkeit suchen.

Dank der hohen Lebensqualität, der soliden Substanz und der laufenden Modernisierungsmaßnahmen ist dieses Haus eine überzeugende Option für anspruchsvolle Interessenten. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen überzeugen können.

Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## Details of amenities

Modernisierungen:

1901 als Bergbeamtenhaus erbaut

1959 erstmals modernisiert

1978 Errichtung einer Doppelgarage (Schroerbau)

1981 Umbau der Fenster (Kunststoff, ISO-2-fach)

1993 Errichtung einer Terrassenüberdachung

2010-2022 Erneuerung aller Fenster und Haustüren

2023 Erneuerung der Heizung (Öl-Brennwert)

Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## All about the location

Herne ist eine Stadt im nördlichen Ruhrgebiet im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Mit rund 160.000 Einwohnern zählt sie zu den kleinen Großstädten im Revier. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung durch die Bundesautobahnen A42 und A43. Beide kreuzen sich in der Mitte des Stadtgebiets am Autobahnkreuz Herne. Ferner führt die Bundesstraße 226 Bochum–Gelsenkirchen in den Stadtbezirken Eickel und Wanne durch das westliche Stadtgebiet. Mit der Nachbarstadt Bochum ist Herne über ein weit verzweigtes U-Bahn-Netz verbunden.

Herne verfügt über fünf Gymnasien, vier Gesamtschulen, vier Realschulen, sieben Haupt- und 26 Grundschulen. Hinzu kommen acht Förderschulen, eine Privat- und eine Musikschule. Das Marienhospital ist als Universitäts-Klinikum an die Ruhr-Universität Bochum angeschlossen.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil

Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 209.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

### 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 Handelsregistersauszugs, 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.

Property ID: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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