Herne

Exklusives Wohnambiente im Grünen - 4 m hoher Weihnachtsbaum ? - Hier kein Problem !

Property ID: 25283034

PURCHASE PRICE: 560.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 158,29 m^2 • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 674 m^2

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

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

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

At a glance

Property ID	25283034
Living Space	ca. 158,29 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	560.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	29.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	177.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

The property

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

The property

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

The property

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

The property

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

The property

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

The property

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

The property

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

The property

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

The property

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

The property

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

The property

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

The property

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

The property

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

The property

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

The property

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

The property

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

The property

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot, eine hochwertige Ausstattung und zahlreiche Annehmlichkeiten, die auch anspruchsvolle Wohnwünsche erfüllen. Die 1977 errichtete und seitdem kontinuierlich instand gehaltene Immobilie befindet sich auf einem ca. 674 m² großen Grundstück und bietet mit ihrer Wohnfläche von rund 216 m² viel Platz zur persönlichen Entfaltung.

Die durchdachte Grundrissgestaltung verteilt sich auf vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer – darunter ein Bad en Suite – sorgen für Komfort und Privatsphäre in allen Wohnbereichen. Der offene Wohn- und Essbereich stellt mit seiner Galerie eine angenehme Verbindung über zwei Ebenen her und bildet das Herzstück des Hauses. Hier fällt der Blick auf den stilvollen Kamin, der an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt und die exklusive Raumgestaltung betont.

Das Gebäude präsentiert sich mit einem Dach aus Faserzementschindeln, das durch seine Pflegeleichtigkeit und Widerstandsfähigkeit überzeugt.

Ausstattung und Details: Ein besonderes Merkmal ist die Ausstattung mit erlesenen Materialien, die sich in allen Bereichen widerspiegelt. Die Immobilie ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich neben Hobbyräumen auch eine Sauna, die zu entspannten Stunden einlädt. Großzügige Fensterfronten öffnen den Wohnbereich zur Terrasse und zum gepflegten Garten hin, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein weitläufiger Balkon erweitert das Angebot und schafft weitere Rückzugsorte.

Sicherheit und Komfort stehen im Fokus: Für zusätzlichen Schutz sorgt eine moderne Alarmanlage. Die imposante Doppelgarage bietet nicht nur viel Platz für Fahrzeuge, sondern auch für Fahrräder und Gartengeräte. Eine zentrale Heizungsanlage gewährleistet das ganze Jahr über ein angenehmes Raumklima.
Zustand und Modernisierung:
Das Haus ist sehr gepflegt. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2013 und umfasste neben energetischen Maßnahmen auch die Erneuerung wesentlicher Ausstattungsdetails. Seitdem wurde kontinuierlich Wert auf Werterhalt und technische Aktualisierung gelegt.

Fazit: Dieses Einfamilienhaus bietet ein großzügiges und komfortables Wohnumfeld in einem gepflegten Zustand. Die exklusive Auswahl an Ausstattungsmerkmalen – darunter

Doppelgarage, Kamin, Sauna und vieles mehr – macht das Anwesen zu einer attraktiven Option für Paare und Familien. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie! Wir freuen uns darauf, Ihnen das Haus persönlich zu präsentieren.

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

Details of amenities

+ Kamin
+ Doppelgarage
+ komplett unterkellert
+ weitläufiger Balkon
+ Terrasse
+ offener Wohn-Essbereich mit Galerie
+ Bad en Suite
+ exklusivste Materialien
+ Alarmanlage
+ Sauna
+ Fitnessraum

und vieles mehr ...

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

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 Universäts-Klinikum an die Ruhr-Universität Bochum angeschlossen.

Die Lage verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeit- und Erholungsangebote sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind schnell erreichbar.

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 177.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25283034 - 44629 Herne

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com