

Herne

# Schöne Eigentumswohnung zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage

*Número de propiedad: 26283017*



**PRECIO DE COMPRA: 145.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 71 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5**

**Número de propiedad: 26283017 - 44651 Herne**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26283017 - 44651 Herne

## De un vistazo

Número de propiedad	26283017	Precio de compra	145.000 EUR
Superficie habitable	ca. 71 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3.5	Modernización / Rehabilitación	2020
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1967	Características	Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 26283017 - 44651 Herne

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.06.2033	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1967

Número de propiedad: 26283017 - 44651 Herne

## La propiedad



Número de propiedad: 26283017 - 44651 Herne

## La propiedad



Número de propiedad: 26283017 - 44651 Herne

## La propiedad



Número de propiedad: 26283017 - 44651 Herne

## La propiedad



Número de propiedad: 26283017 - 44651 Herne

## La propiedad



Número de propiedad: 26283017 - 44651 Herne

## La propiedad



Número de propiedad: 26283017 - 44651 Herne

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26283017 - 44651 Herne**

## Una primera impresión

Willkommen zu einer ansprechenden Wohngelegenheit in gepflegtem Zustand: Diese ca. 71 m<sup>2</sup> große Etagenwohnung mit 3,5 Zimmern überzeugt durch einen funktionalen Grundriss. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Privatsphäre und Flexibilität für die individuelle Nutzung. Ein innenliegendes Duschbad sorgt für den Komfort des täglichen Lebens.

Die Immobilie wurde 1967 gebaut und zuletzt im Jahr 2020 modernisiert, wobei insbesondere die Heizungsanlage erneuert wurde, um einen zeitgemäßen Wohnstandard zu gewährleisten. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die für angenehmen Wärmekomfort in der gesamten Wohnung sorgt. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, sodass ein gutes Maß an Wohnqualität vorhanden ist, ohne übertrieben zu wirken.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und einen offenen Blick auf die gepflegte Nachbarschaft mit begrünten Grundstücken und Nachbarhäusern im klassischen Stil ermöglicht. Die Hausansicht vermittelt einen soliden und modernen Eindruck, geprägt von hellen Fassaden und klaren Linien. Der Eingangsbereich und das Treppenhaus sind hell und gepflegt gestaltet und verfügen über einen robusten Steinboden sowie ein weiß gestrichenes Treppengeländer. Diese räumliche Gestaltung sorgt bereits beim Betreten des Hauses für einen angenehmen Empfangsbereich.

Die Küche verfügt über zwei Fenster, die für eine natürliche Belichtung sorgen. Der Raum ist mit weißen Boden- und Wandfliesen sowie Anschlüssen für eine Waschmaschine und eine Küchenzeile ausgestattet. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre individuelle Küchenplanung umzusetzen und von einem hellen, freundlichen Ambiente zu profitieren.

Das innenliegende Badezimmer ist vollständig gefliest und verfügt über eine komfortable Dusche mit Glastür, ein Waschbecken und ein WC. Die aktuelle Gestaltung des Bades ist funktional und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept der Wohnung ein. In der Diele sorgt der durchgehend geflieste Boden für ein einheitliches Erscheinungsbild und ist leicht zu pflegen.

Hinzu kommen sinnvolle Nutzflächen mit einem Abstellraum in der Wohnung und einem eigenen Kellerraum für zusätzlichen Stauraum. Teilweise elektrische Rollläden erhöhen den Komfort und lassen sich an individuelle Licht- und Sichtschutzbedürfnisse anpassen.

Ein weiteres attraktives Merkmal ist die im Preis enthaltene Garage. Sie bietet nicht nur

**einen sicheren Abstellplatz für Ihr Fahrzeug, sondern rundet auch den Wohnkomfort ab. Dank der modernen Heizungsanlage, der gepflegten Gemeinschaftsbereiche und der praktischen Ausstattung präsentiert sich diese Wohnung als lohnenswertes Angebot für alle, die Wert auf ein durchdachtes Raumangebot mit solider Basis und guter Ausstattung legen.**

**Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Número de propiedad: 26283017 - 44651 Herne**

## Todo sobre la ubicación

Herne, insbesondere der Stadtteil Eickel, besticht durch seine solide Infrastruktur und die vorteilhafte regionale Anbindung im Herzen des Ruhrgebiets. Die Stadt verbindet urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und bietet besonders Familien ein sicheres und harmonisches Umfeld. Mit einer funktionierenden medizinischen Versorgung, einem vielfältigen Bildungsangebot und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten schafft Herne eine ausgewogene Lebensqualität, die den Bedürfnissen moderner Familien gerecht wird. Die gute Erreichbarkeit umliegender Großstädte und die stabilen Wohnungsmarktbedingungen unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts.

Der Stadtteil Eickel zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Nachbarschaft aus, die durch eine ausgewogene Mischung aus Wohngebieten und Grünflächen geprägt ist. Hier finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaft fördert, während die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Naherholungsgebieten den Alltag bereichert. Die Nachbarschaft bietet Raum für gemeinschaftliches Miteinander und vielfältige Freizeitaktivitäten für Kinder und Eltern.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter der Evangelische Kindergarten Eickel sowie Grund- und weiterführende Schulen wie die Schule am Eickeler Park und die Hans-Tilkowski-Schule. Alle sind bequem in 7 bis 12 Minuten zu Fuß erreichbar. Diese Vielfalt ermöglicht eine optimale Förderung der Kinder verschiedener Altersstufen. Die medizinische Versorgung ist durch das Evangelische Krankenhaus Herne-Eickel sowie mehrere Fachärzte und Apotheken, die in nur 4 bis 8 Minuten Fußweg erreicht werden können, gewährleistet. Das schafft ein beruhigendes Sicherheitsgefühl für Familien. Der Volksgarten Eickel und mehrere Spielplätze bieten in nur wenigen Gehminuten naturnahe Erholung und vielfältige Bewegungsmöglichkeiten für Kinder. Ergänzt wird das Angebot durch einladende Cafés und Restaurants, die zum entspannten Verweilen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bushaltestellen wie der Richard-Wagner-Straße, die in nur drei Minuten zu Fuß erreicht werden kann, und Straßenbahnstationen wie der Hannibalstraße, die in fünf Minuten erreicht werden kann, sorgt für eine stressfreie Mobilität im Alltag.

**Número de propiedad: 26283017 - 44651 Herne**

## Otros datos

### **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.

**Número de propiedad: 26283017 - 44651 Herne**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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