Herne – Herne-Süd

Altbaucharme im Grünen: Großzügiges Haus am Waldrand mit Doppelgarage

VP azonosító: 25283026

VÉTELÁR: 387.500 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 136,9 m^2 • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 856 m^2

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

Áttekintés

VP azonosító	25283026
Hasznos lakótér	ca. 136,9 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1901
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	387.500 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2010
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.09.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	209.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1901

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

Az ingatlan

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

Az ingatlan

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

Az ingatlan

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

Az ingatlan

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

Az ingatlan

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

Az ingatlan

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

Az ingatlan

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

Az ingatlan

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

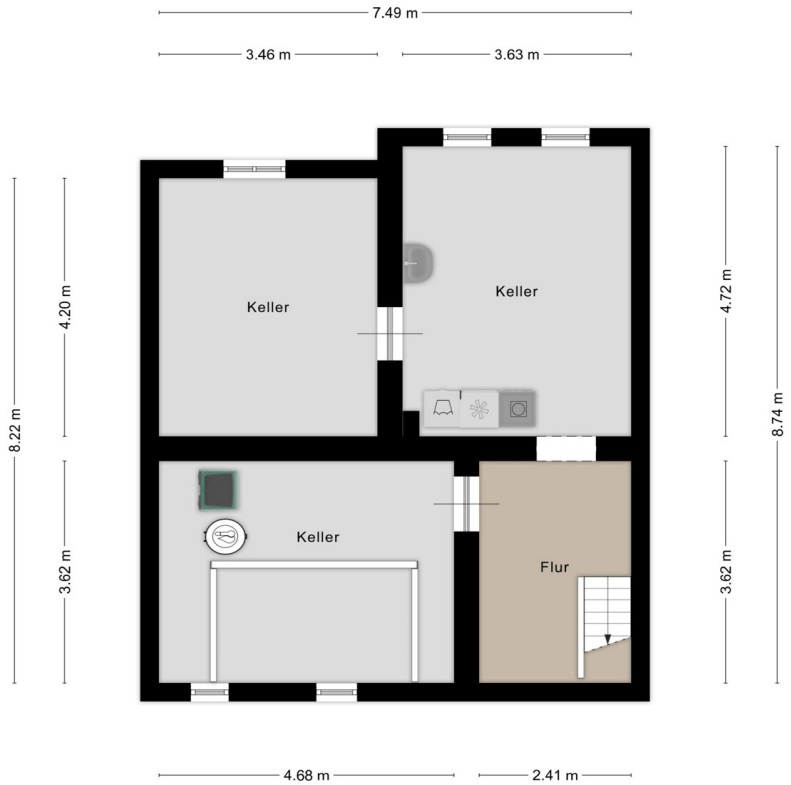
Az ingatlan

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

Az ingatlan

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

Alaprajzok



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

Az elso benyomás

Inmitten einer grünen Umgebung, auf einem ca. 856 m² 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 m² 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.

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

Részletes felszereltség

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)

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

Minden a helyszínrol

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 hier angebotene Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 209.60 kwh/(m²*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 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.

VP azonosító: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Martha Seiffert

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com