

Herne – Herne-Süd

## +++RISERVATO+++ Affascinante edificio antico immerso nel verde: spaziosa casa ai margini del bosco con garage doppio

Codice oggetto: 25283026



PREZZO D'ACQUISTO: 387.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136,9 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 856 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25283026                             |
| Superficie netta    | ca. 136,9 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1901                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 387.500 EUR                                                               |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2010                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                          |

Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.09.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 209.60 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1901                             |



Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

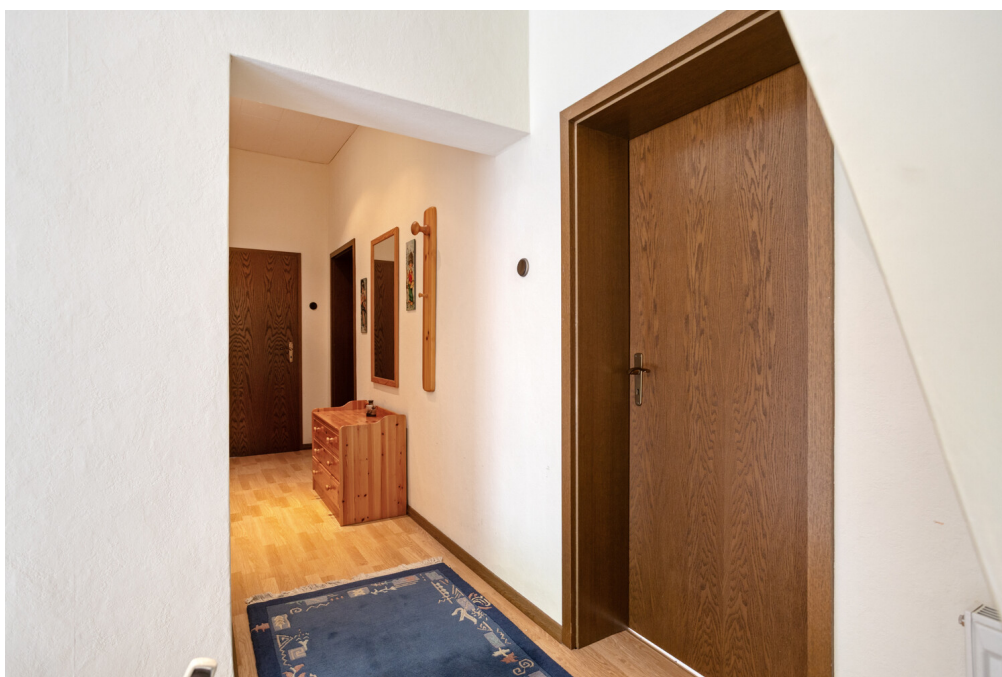
## La proprietà





Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## Planimetrie



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©





Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## Una prima impressione

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.



Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## Dettagli dei servizi

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)

Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## Ulteriori informazioni

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 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.



Codice oggetto: 25283026 - 44625 Herne – Herne-Süd

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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