

Exposé

Mehrfamilienhaus in Herne

Schickes Anwesen: 2 moderne Häuser großes Grundstück am Wald i. Herne prov. frei zu verkaufen!



Objekt-Nr. **OM-276220**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **999.900 €**

Ansprechpartner:
Joachim Freiesleben - Gerfried Gogolin
Telefon: 0234 581305

44627 Herne
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.523,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	16,50	Badezimmer	4
Wohnfläche	435,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	125,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

FREIESLEBEN-IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses exklusive Anwesen in Waldrandlage von Herne Holthausen.

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Anwesen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wie Eigennutzung, Kapitalanlage, Mehrgenerationenwohnen, Mehrfamilienhaus, Voll- oder Teilvermietung. Es besteht aus 2 Häusern mit insgesamt ca. 435m² Wfl., verteilt auf 4 Wohneinheiten auf einem ca. 1523m² großen, parkähnlichen Grundstück mit direktem Waldzugang.

Das 1te, schöne, nördlich gelegene Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoß wurde im Jahr 1980 in massiver Bauweise errichtet. Es ist verklankert, voll unterkellert und wurde im Jahr 2023 modernisiert.

Die zu diesem Haus gehörende, moderne Hauptwohnung mit ca. 160m² Wfl. auf 2 Ebenen (Erd- und Untergeschoß) ist wie folgt aufgeteilt:

Im EG befinden sich das großzügige Wohnzimmer mit schickem Kamin und Essbereich mit Zugang zur Loggia, Küche, Gäste-WC sowie Diele.

Im UG befinden sich das Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten, Badezimmer und Diele sowie ein separater Vorratsraum und der Heizungs- und Waschkeller. Die hellen Wohnräume des UG haben große Fenster und einen tollen Blick in den großzügigen Garten.

Im DG erstreckt sich die schöne Einliegerwohnung mit ca. 60m² Wfl., aufgeteilt in Wohn-, Essbereich mit offener Küche, schönem Kamin und Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, Badezimmer und Diele. Hier ist eine Klimaanlage installiert, die auch heizen kann.

Das 2te, schöne, südlich gelegene Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1900 in massiver Bauweise errichtet und 2021 saniert. Es ist voll unterkellert, das Dach wurde im Jahr 2018 neu gedeckt.

Wohnung 1: (Maisonette-Wohnung) bietet ca. 111m² Wfl auf 2 Ebenen. Im EG befinden sich das große Wohnzimmer mit hochwertigem Kaminofen, die Küche, das Gäste-WC und die Diele. Im UG sind das Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse, Kinderzimmer, Badezimmer und die Diele. Zusätzliche Nutzfläche von ca. 60m² sind verteilt auf drei weitere Räume.

Wohnung 2: (Maisonette-Wohnung) verfügt über ca. 103m² Wfl. Im EG befinden sich Wohnzimmer mit Kamin, Küche, Badezimmer und Flur mit Zugang zur Loggia. Von dort gelangt man über eine Treppe in den Gartenbereich. Im OG befinden sich Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse, Arbeitszimmer und Kinderzimmer.

Im KG gibt es ca. 65m² Nutzfläche verteilt auf vier Räume, mit Zugang zum Gartenbereich.

Die Fenster aller Wohnungen bestehen aus Thermopen-Doppelglas. Alle Rolläden sind elektrisch per Funk und Handy steuerbar.

Auf dem direkt an den Wald angrenzenden, parkähnlich angelegten Grundstück befinden sich ein Gartenhaus mit Terrasse, ein Gewächshaus, ein gepflegter Koi-Teich (1000 Liter mit Filtersystem und UV-Lampe, Aktiv-Vulkangestein plus Lüftung), und ein hübscher, massiver Dekor-Brunnen aus alten Mühlensteinen. Hier kann man schöne Stunden im Grünen verbringen kann.

Etwas Stauraum bietet ein kleiner Schuppen und ein Holzlager.

Für die Gartenbewässerung ist ein Brunnen vorhanden. (40 Meter tiefe Grundwasserbohrung mit Quellwasserqualität)

Neben dem schönen Vorgarten befinden sich zwei Garagen mit elektrischen Toren, Licht, Strom und separatem Ein- und Ausgang zur Grundstückinnenseite.

Das Grundstück ist komplett eingefriedet.

Ca. 100m² Grundstücksfläche neben den beiden Garagen ist Bauland, welches noch bebaut werden könnte.

Die jährlichen Grundbesitzabgaben betragen: 1.985,42€

Die Ölheizungen sind aus dem Jahr 2000, bzw. 1995. Die Heizkörper könnten auf elektronisch geregelte Strom-Durchlauferhitzer umgestellt werden, was insbesondere im Sommer energiesparend ist. Der Öltank mit 10.000l Fassungsvermögen liegt unterirdisch und ist somit von außen nicht sichtbar.

Separate Strom- und Wasserzähler sind vorhanden.

Ausstattung

- Zwei moderne, separate Häuser
- Insgesamt ca. 451m² Wohnfläche
- Vier Wohneinheiten
- Ca. 1523m² Grundstück
- Direkt am Wald (grüne Lunge!)
- Massive Bauweise
- Häuser verklinkert und voll unterkellert
- Alle Fenster Thermopen-Doppelverglasung
- Einbauküche
- Alle Wohnungen haben Walk-In Duschen
- Hochwertige Armaturen, Badewannen und Spültische
- Jede Wohnung hat einen Kamin oder Kaminofen
- Alle Böden sind gefliest oder mit hochwertigem Vinyl belegt
- Alle Wände sind fein gespachtelt und lackiert
- LED Beleuchtung komplett
- Alle Heizkörperventile und Anschlüsse sind neuwertig
- Alle Rolläden sind elektrisch per Funk und Handy steuerbar
- Jede Wohnung sind mit mehreren CAT 7 LAN Kabeln und Satellitenanschlüssen versehen
- Glasfaser liegt vor dem Haus
- In jeder Wohnung sind Klimaanlage verbaut oder die kompletten Anschlüsse unter Putz vorinstalliert
- Loggia
- Balkon
- Dachterrasse
- Terrasse
- Parkähnliches Grundstück
- Gartenhaus
- Gewächshaus
- Großer Teich mit hochwertigen Kois

- Massiver Dekor-Brunnen aus alten Mühlensteinen
- Brunnen für die Gartenbewässerung in Quellwasserqualität
- Vorgarten (teils zugelassenes Bauland)
- Zwei Garagen mit elektrischen Toren
- Separate Strom- und Wasserzähler in den vier Wohneinheiten
- Hebeanlage aus dem Jahr 2023

Soll-Mieteinnahmen kalt:

1.487,20€ monatlich Haus 1 Hauptwohnung 160m² Wohnfläche

557,70€ monatlich Haus 1 Einliegerwohnung 60m² Wohnfläche

1031,75€ monatlich Haus 2 Maisonettewohnung 111m² Wohnfläche

957,39€ monatlich Haus 2 Maisonettewohnung 103m² Wohnfläche

Gesamt: 4.034,04€

Jährlich: 48.408,48€

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Dies ist ein freibleibendes Angebot der

FREIESLEBEN GmbH,

Kortumstraße 152

44787 Bochum

Tel.: 0234 - 58 13 05

Internet: www.immobilienmakler12.de

eMail: info@immobilienmakler12.de

Sie können uns MONTAG bis SONNTAG

von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr telefonisch erreichen. Am Wochenende bieten wir Ihnen zusätzlich unseren Service für Immobilienbewertungen, Objektbesichtigungen und das Persönliche-Kennenlernen.

Hinsichtlich des Objektes sind wir auf die Auskünfte der Eigentümer und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann für das Objekt keine Gewähr übernommen und für die Liquidität der Vertragspartner nicht gehaftet werden.

Sie möchten Ihre Immobilie auch professionell vermarkten lassen?

- Nutzen Sie unseren kostenfreien Service und lassen den aktuellen Wert Ihrer Immobilie durch einen unserer Immobilienspezialisten schätzen.

- Optimieren Sie die Verkaufschancen Ihrer Immobilie, indem wir einen speziell auf Ihr Objekt abgestimmten Vermarktungsplan erstellen.

- Nutzen Sie unser hervorragendes, bundesweites Netzwerk um Ihnen Kaufinteressenten zeitnah zuzuführen. 100te Interessenten warten auf Sie!

Rufen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie!

Zentrale Münsterland: Tel.: 0251 - 39 444 998

Zentrale Ruhrgebiet: Tel.: 0234 - 58 13 05

Lage

Die Häuser befinden sich in einem gepflegten Wohngebiet in ruhiger, exklusiver Wohnlage in Herne Holthausen in einer reinen Sackgassen-Anliegerstraße.

Die Freizeitmöglichkeiten im nahen Umfeld sind exzellent. Die angrenzenden Felder und Wälder laden zu Spaziergängen ein, ein Reitverein sowie der Gysenbergpark mit Streichelzoo und LAGO-Therme, sind schnell zu erreichen. Eine gute Anbindung an die Autobahnen A42 und A43 ist gegeben.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,95 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Anwesen von vorne frontal

Exposé - Galerie

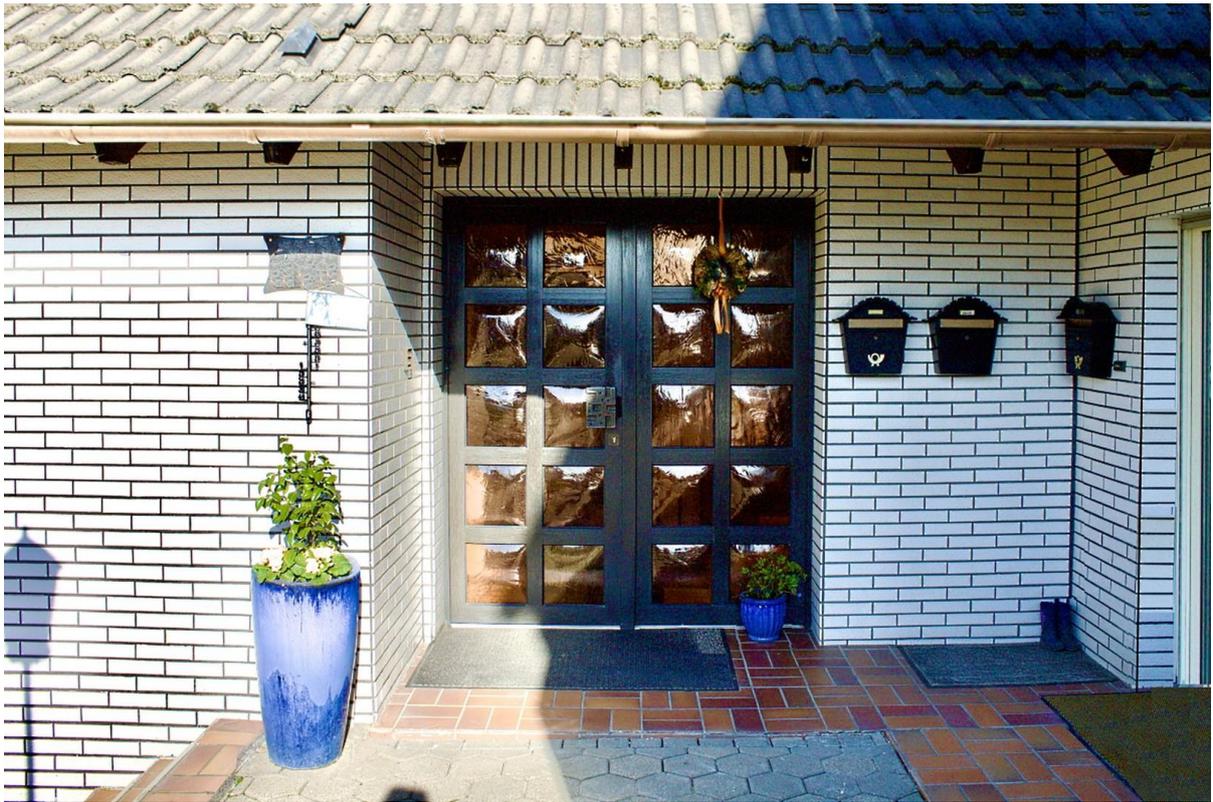


Anwesen von vorne seitlich



Anwesen Grundstück

Exposé - Galerie



EG Hauseingang

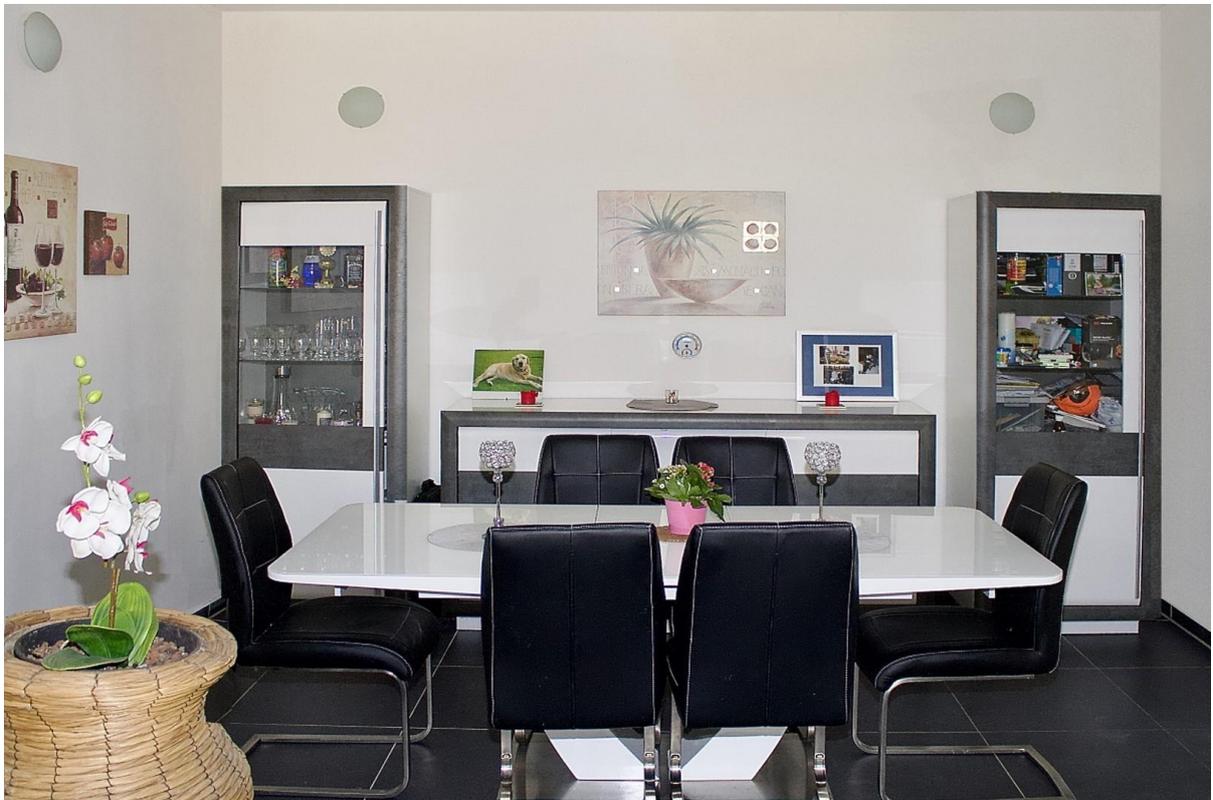


EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Esszimmer

Exposé - Galerie



EG Esszimmer



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Loggia



Treppe ins OG

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



EG Badezimmer

Exposé - Galerie



EG Badezimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Badezimmer

Exposé - Galerie



EG Badezimmer



OG Sonnenterrasse

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Gäste-WC

Exposé - Galerie



UG Badezimmer



DG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer

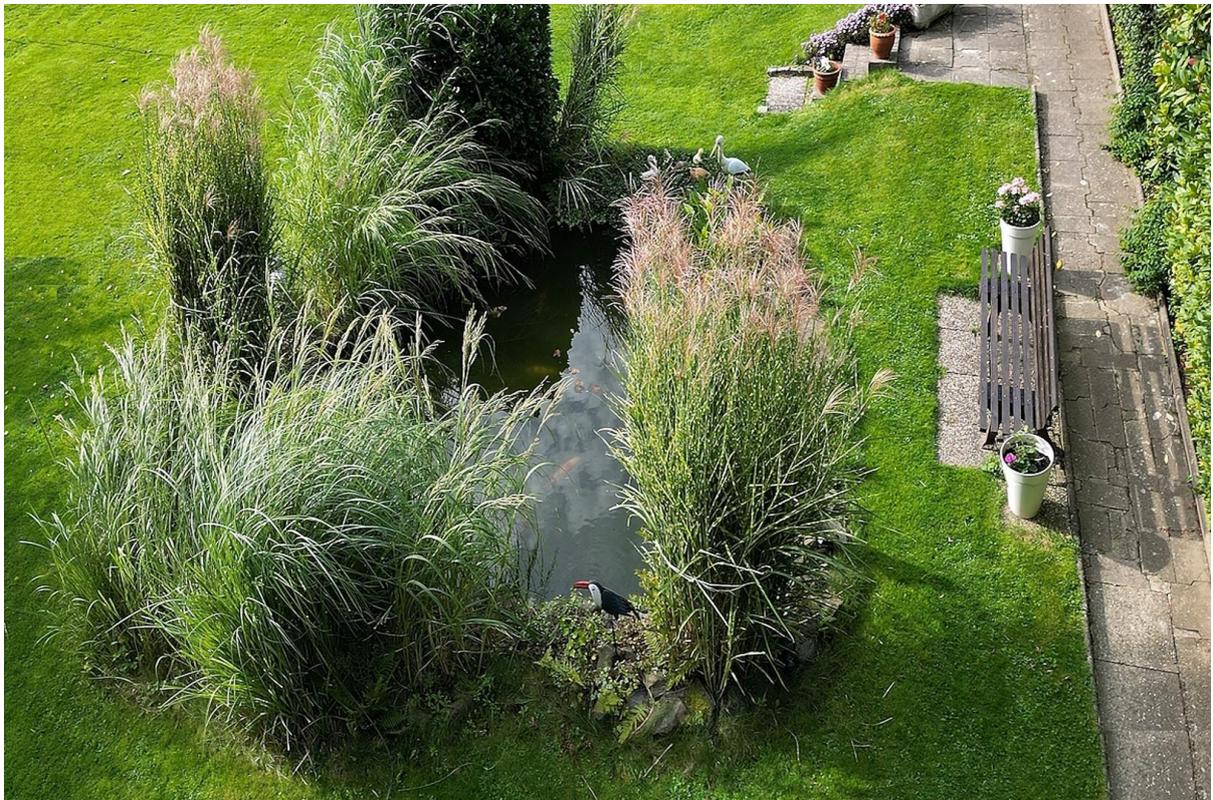


Anwesen Lage

Exposé - Galerie



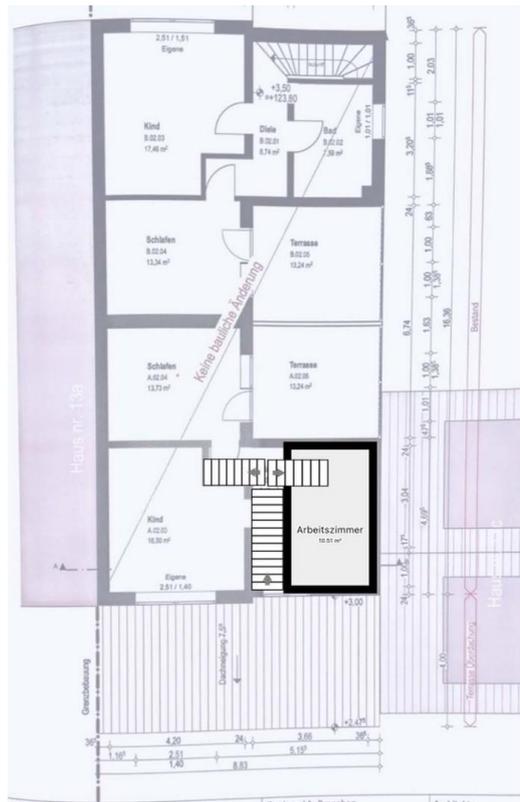
Anwesen Grundstück



Anwesen Koi-Teich

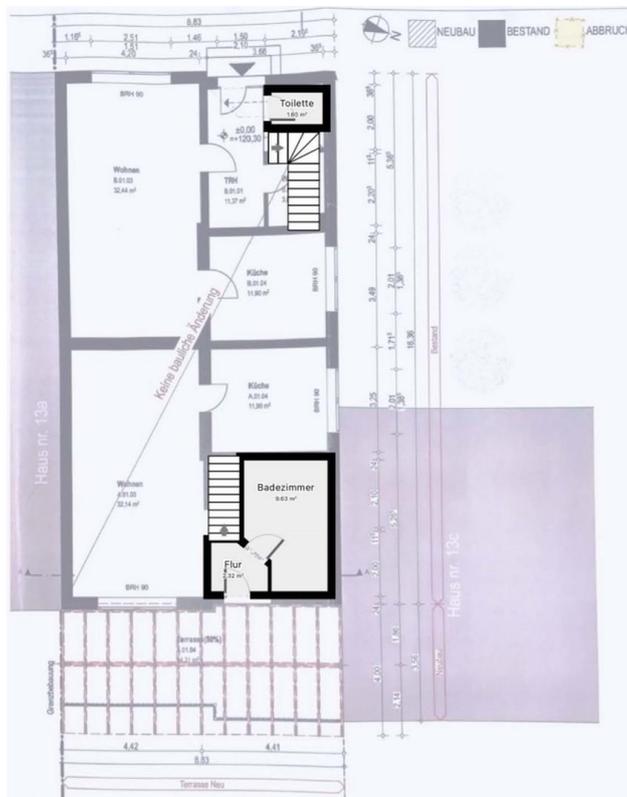
Exposé - Galerie

Haus 1
Obergeschoss



Grundriss Haus 1 Dachgeschoss

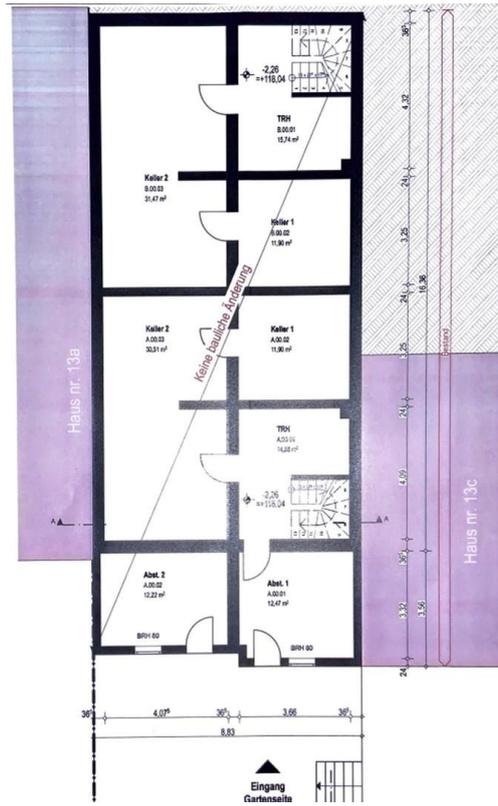
Haus 1
Erdgeschoss



Grundriss Haus 1 Erdgeschoss

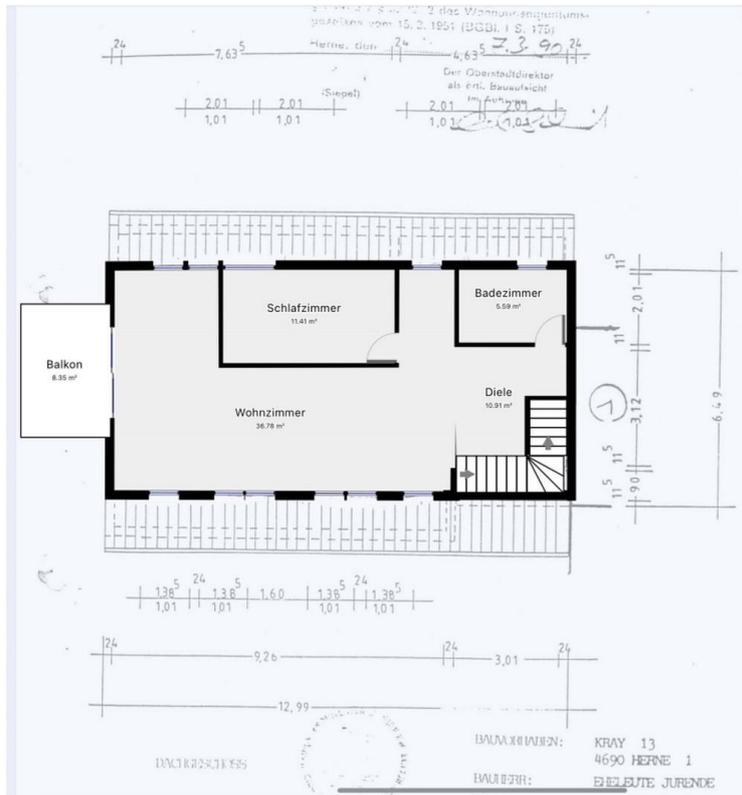
Exposé - Galerie

Haus 1
Erdgeschoss



Grundriss Haus 1 Kellergeschoss

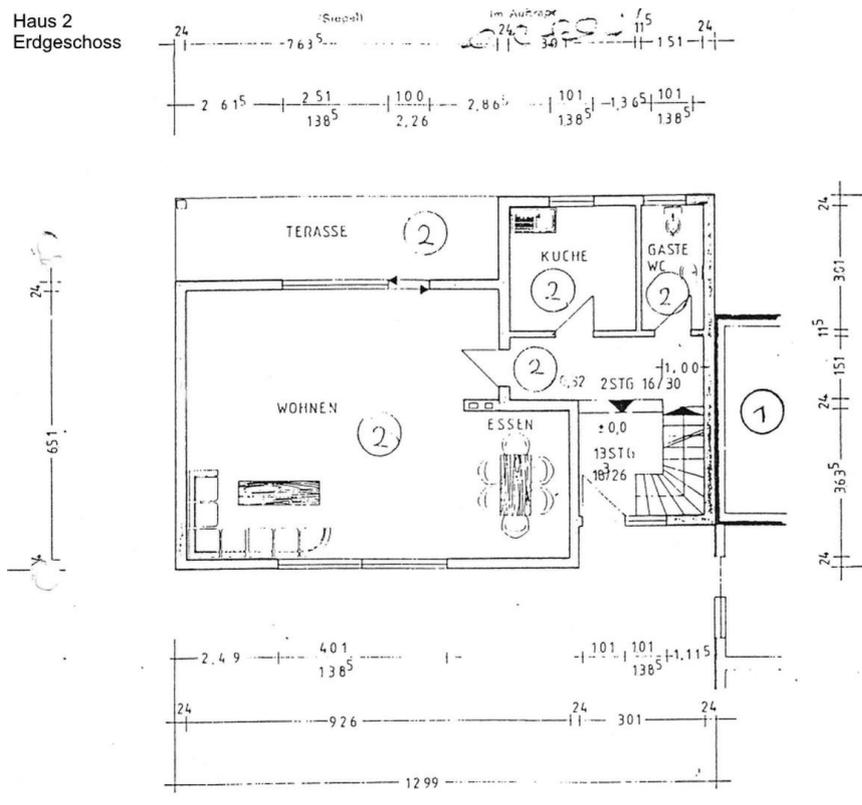
Haus 2
Dachgeschoss



Grundriss Haus 2 Dachgeschoss

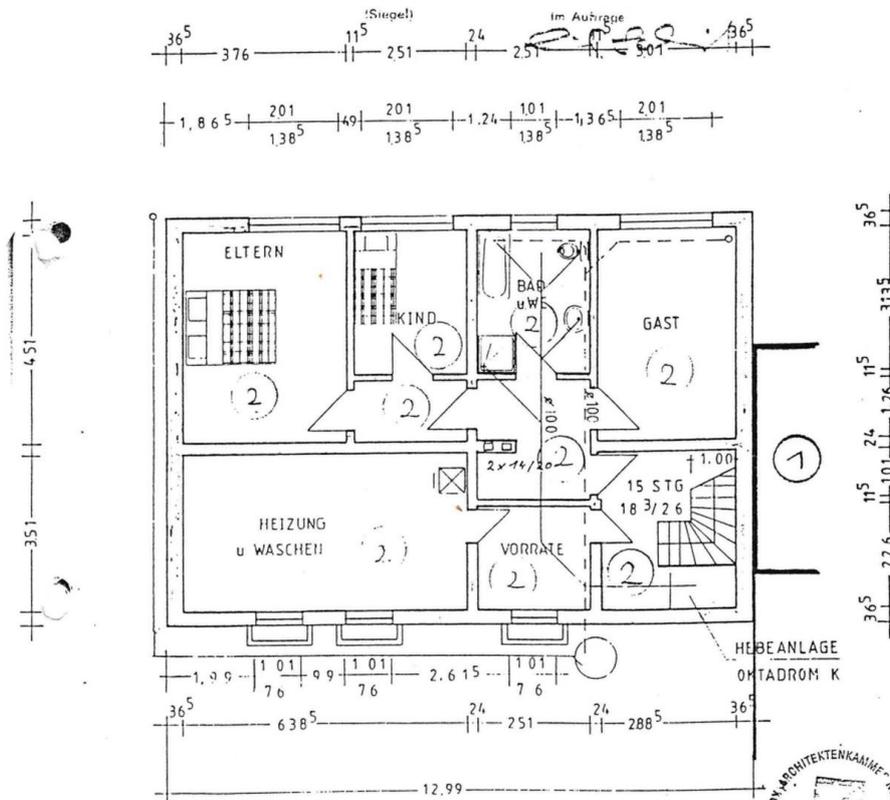
Exposé - Galerie

Haus 2
Erdgeschoss



Grundriss Haus 2 Erdgeschoss

Haus 2
Untergeschoss



Grundriss Haus 2 Kellergeschos