

Exposé

Wohnung in Herne

Mehrgenerationen Wohnanlage „Gabelsberger Straße“ ruhiges und grünes Wohnen zentral in Wanne-Süd



Objekt-Nr. OM-291534

Wohnung

Vermietung: **1.359 € + NK**

Ansprechpartner:
Tim Weyers

Gabelsberger Str. 11c
44651 Herne
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	98,46 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	406 €	Tiefgaragenplätze	20
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Stellplätze	6
Mietsicherheit	2.718 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Projekt

Unsere beiden klimafreundlichen KfW-Effizienzhäuser 40 plus in Holzrahmenbauweise

zeichnen sich durch eine nachhaltige Bauweise aus. Diese hebt sich durch die Energieeinsparung und dem Wohnkomfort deutlich von anderen KfW-Effizienzhausklassen ab. Durch die kontrollierte Wohnraumlüftung sinkt der Energieverbrauch deutlich und sorgt zusätzlich für frische und gesunde Wohnraumlüftung. Die umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe samt Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Der notwendige Strom wird größtenteils über die hauseigenen Photovoltaikanlagen bereitgestellt. Die nachhaltig und klimaschonend gestaltete Außenanlage sorgt mit den begrünten Dächern für ein angenehmes Klima.

Das Bauvorhaben besteht aus zwei Wohnhäusern die über eine gemeinsame Tiefgarage mit 20 Stellplätzen verfügen. Hinzu kommen 6 PKW-Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze im Außenbereich.

Das Haus „Gabelsberger Straße 11c“ bietet insgesamt 12 familiengerechte und barrierefreie Wohnungen. Hier ist nur noch Wohnung 1 im Erdgeschoss frei.

Das Haus „Gabelsberger Straße 11d“ bietet insgesamt 15 seniorengerechte barrierefreie und teilweise rollstuhlgerechte Wohnungen. Hier sind nur noch Wohnung 14 und Wohnung 15 im Erdgeschoss frei.

Ausstattung

Ausstattung

- lichtdurchfluteter Wohnraum durch bodentiefe Fenster
- alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- großzügige und moderne Grundrisse
- zeitlos weiße Zimmertüren
- Wohnungseingangstüren mit 3-Punkt Verriegelung
- 3-fach verglaste Fenster
- barrierefreie Bäder mit bodenbündiger Dusche, modern und zeitlos gefliest
- Platz für die Waschmaschine und Wäschetrockner im Technikraum der Wohnung
- moderne Aufzugsanlage in alle Geschosse
- PKW-Stellplätze sind für die Installation einer Wallbox vorbereitet
- ruhige Wohnlage inmitten der Stadt
- hochwertiger Vinyl-Bodenbelag
- Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumlüftung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Bei dem Bauvorhaben wird aufgrund der Eigenstromerzeugung über die Photovoltaik-Anlage ein Mieterstrommodell umgesetzt. Hierdurch ist ein separater Stromvertrag für die Wohnungen nicht erforderlich. Die Strompauschale wird noch zu den angegebenen Nebenkosten hinzugerechnet und belaufen sich auf 88-197 € monatlich je nach Wohnungsgröße.

Die hinterlegten Bilder stammen aus einer ähnlichen Wohnung!

Lage

Die Immobilie liegt in belebter Gegend in Herne Wanne-Süd. In unmittelbarer Umgebung der Immobilie fahren einige Bus- und Tramlinien. Zu Fuß erreichen Sie verschiedene Restaurants, Supermärkte, eine Bäckerei und einen Arzt. Ein paar Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Friseure, zwei Modegeschäfte und zwei Postannahmestellen finden Sie ebenfalls vor Ort.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,89 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnen + Kochen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick zur Diele

Exposé - Galerie



Diele



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Diele



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad



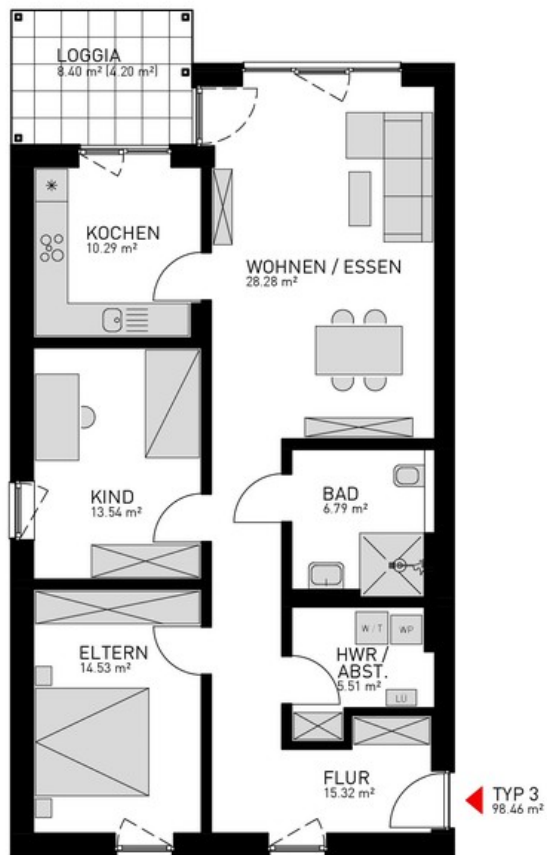
Bad

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Grundrisse



Wohnung Typ 3 - Haus 11c

Exposé - Grundrisse

Mehrgenerationen Wohnanlage „Gabelsberger Straße“

ruhiges und grünes Wohnen zentral in Herne Wanne-Süd



Vermietung

Weyers Gabelsberger Str. GmbH & Co. KG
Tim Weyers
Veilchenweg 73
44651 Herne
Tel. 02325 9332-0
vermietung@weyers-herne.de

unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 1

Exposé - Grundrisse

Das Projekt

Unsere beiden klimafreundlichen KfW-Effizienzhäuser 40 plus in Holzrahmenbauweise zeichnen sich durch eine nachhaltige Bauweise aus. Diese hebt sich durch die Energieeinsparung und dem Wohnkomfort deutlich von anderen KfW-Effizienzhausklassen ab. Durch die kontrollierte Wohnraumlüftung sinkt der Energieverbrauch deutlich und sorgt zusätzlich für frische und gesunde Wohnraumluft. Die umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe samt Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Der notwendige Strom wird größtenteils über die hauseigenen Photovoltaikanlagen bereitgestellt. Die nachhaltig und klimaschonend gestaltete Außenanlage sorgt mit den begrünten Dächern für ein angenehmes Klima.

Das Bauvorhaben besteht aus zwei Wohnhäusern die über eine gemeinsame Tiefgarage mit 20 Stellplätzen verfügen. Hinzu kommen 6 PKW-Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze im Außenbereich.

Das Haus „Gabelsberger Straße 11c“ bietet insgesamt 12 familiengerechte und barrierefreie Wohnungen.

Das Haus „Gabelsberger Straße 11d“ bietet insgesamt 15 seniorengerechte barrierefreie und teilweise rollstuhlgerechte Wohnungen.

Ausstattung

- lichtdurchfluteter Wohnraum durch bodentiefe Fenster
- alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- großzügige und moderne Grundrisse
- zeitlos weiße Zimmertüren
- Wohnungseingangstüren mit 3-Punkt Verriegelung
- 3-fach verglaste Fenster
- barrierefreie Bäder mit bodenbündiger Dusche, modern und zeitlos gefliest
- Platz für die Waschmaschine und Wäschetrockner im Technikraum der Wohnung
- moderne Aufzugsanlage in alle Geschosse
- PKW-Stellplätze sind für die Installation einer Wallbox vorbereitet
- ruhige Wohnlage inmitten der Stadt
- Fahrräder- und Gehhilfen- Stellplätze
- hochwertiger Vinyl-Bodenbelag
- Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumlüftung



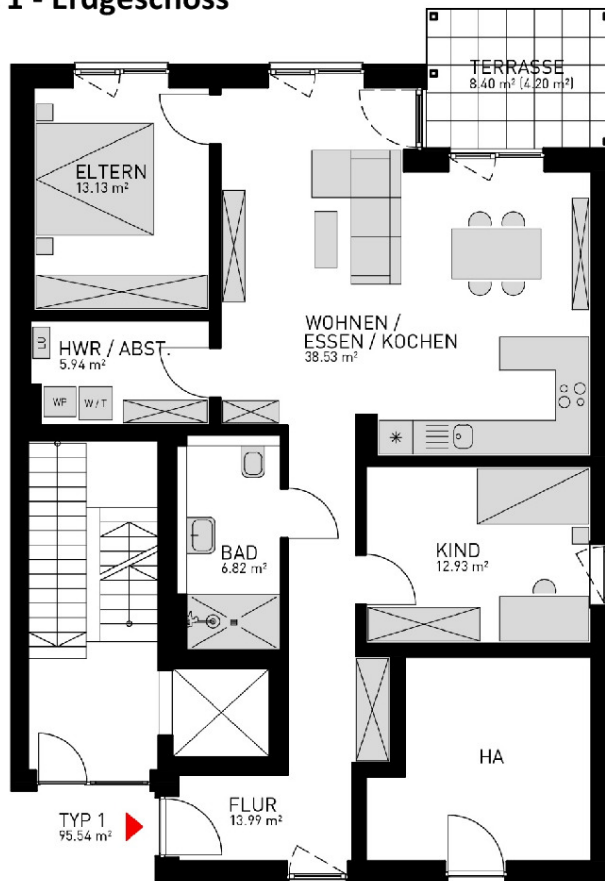
unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 2

Exposé - Grundrisse

Gabelsberger Str. 11c - Herne

12 familiengerechte barrierefreie Mietwohnungen

Wohnung Typ 1 - Erdgeschoss



Wohnung Typ 1

3-Zimmer-Wohnung
barrierefrei mit Terrasse
Maßstab 1:100

Wohnflächen

Flur	ca. 13,99 m ²
Bad	ca. 6,82 m ²
HWR/Abst.	ca. 5,94 m ²
Eltern	ca. 13,13 m ²
Terrasse	ca. 4,20 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 38,53 m ²
Kind	ca. 12,93 m ²
Gesamt	ca. 95,54 m ²

Miete

Grundmiete	1.223 €
Nebenkosten inkl. Heizung + Strom	399 €
Gesamtmiete	1.622 €



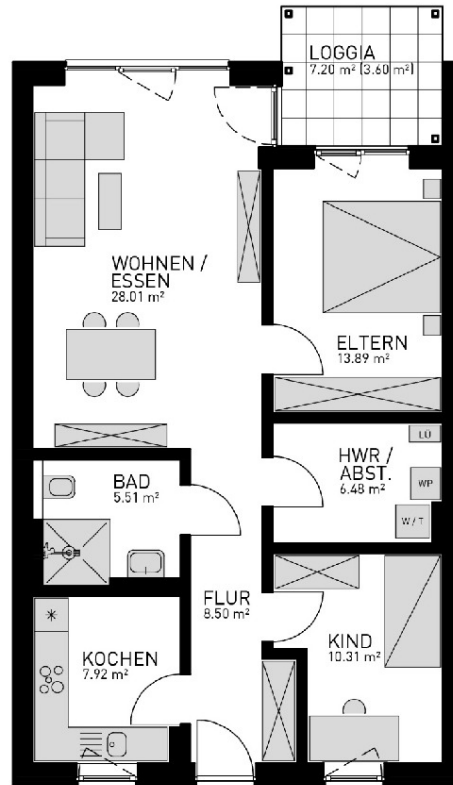
unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 3

Exposé - Grundrisse

Gabelsberger Str. 11c - Herne

12 familiengerechte barrierefreie Mietwohnungen

Wohnung Typ 2 - Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss



Wohnung Typ 2

3,5-Zimmer-Wohnung
barrierefrei mit Loggia
Maßstab 1:100

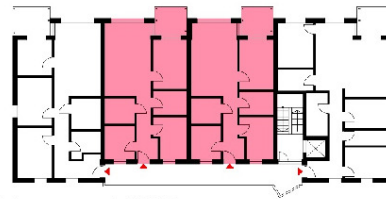
TYP 2
84,22 m²

Wohnflächen

Flur	ca. 8,50 m²
Kochen	ca. 7,92 m²
Bad	ca. 5,51 m²
Wohnen/Essen	ca. 28,01 m²
Loggia	ca. 3,60 m²
Eltern	ca. 13,89 m²
HWR/Abst.	ca. 6,48 m²
Kind	ca. 10,31 m²
Gesamt	ca. 84,22 m²

Miete

Grundmiete	1.162 €
Nebenkosten inkl. Heizung + Strom	371 €
Gesamtmiete	1.533 €



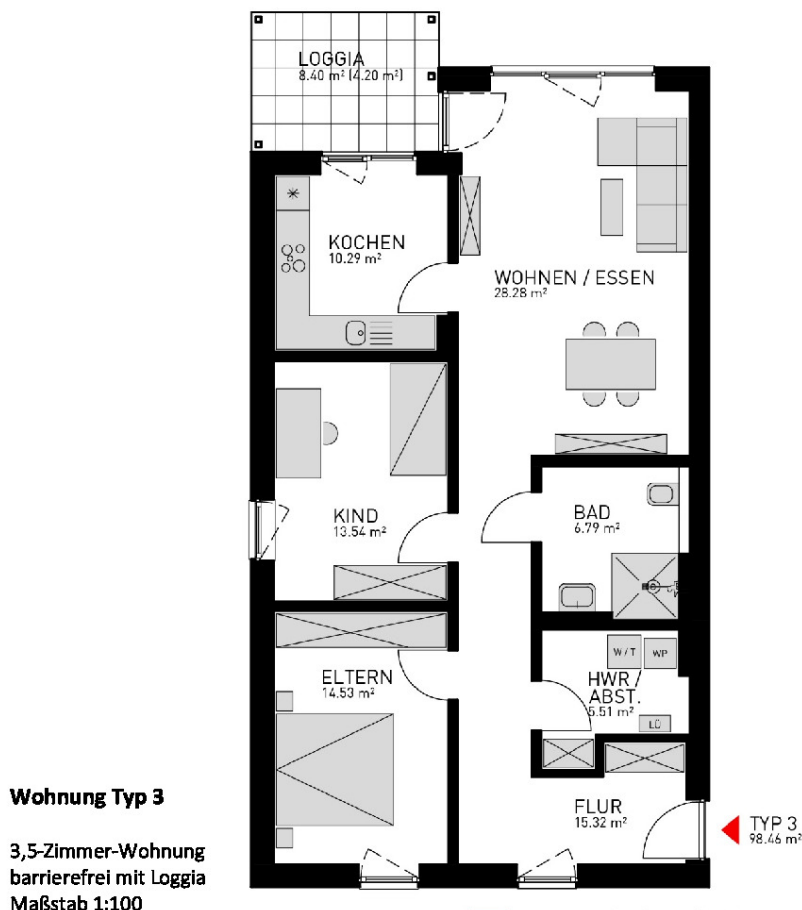
unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 4

Exposé - Grundrisse

Gabelsberger Str. 11c - Herne

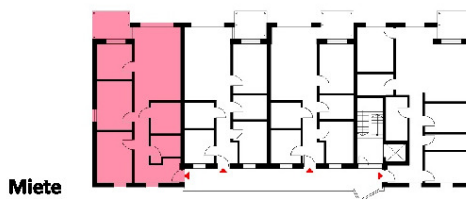
12 familiengerechte barrierefreie Mietwohnungen

Wohnung Typ 3 - Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss



Wohnflächen

Flur	ca. 15,32 m ²
Eltern	ca. 5,51 m ²
Kind	ca. 14,53 m ²
Kochen	ca. 10,29 m ²
Loggia	ca. 4,20 m ²
Wohnen/Essen	ca. 28,28 m ²
Bad	ca. 6,79 m ²
HWR/Abst.	ca. 5,51 m ²
Gesamt	ca. 98,46 m²



Miete	
Grundmiete	1.359 €
Nebenkosten inkl. Heizung + Strom	406 €
Gesamtmiete	1.765 €

unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 5

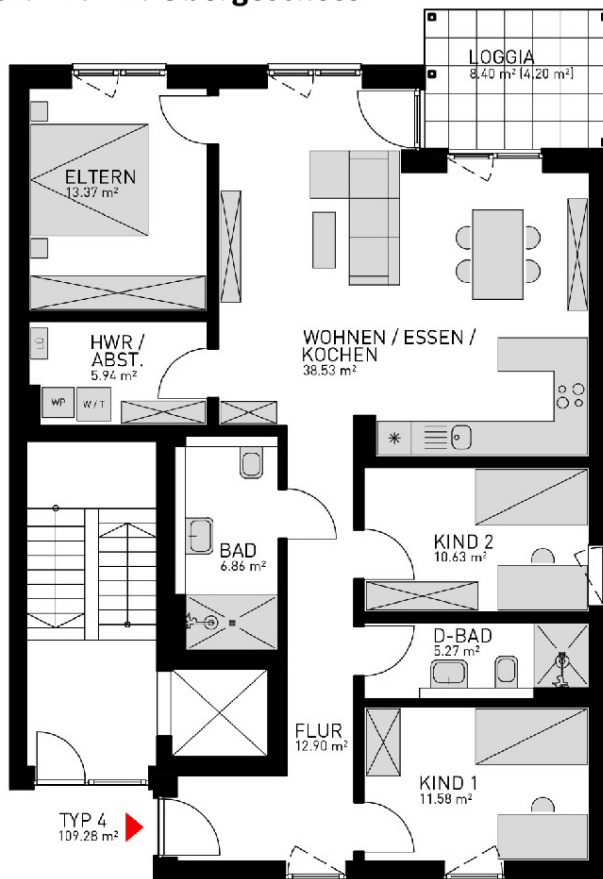
Exposé - Grundrisse



Gabelsberger Str. 11c - Herne

12 familiengerechte barrierefreie Mietwohnungen

Wohnung Typ 4 - 1. + 2. Obergeschoss



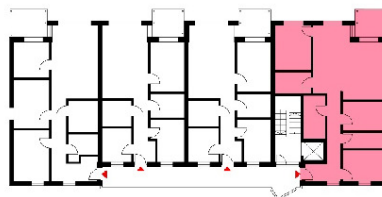
Wohnung Typ 4

TYP 4
109,28 m²

4-Zimmer-Wohnung
barrierefrei mit Loggia
Maßstab 1:100

Wohnflächen

Flur	ca. 12,90 m ²
Bad	ca. 6,86 m ²
HWR/Abst.	ca. 5,94 m ²
Eltern	ca. 13,37 m ²
Loggia	ca. 4,20 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 38,53 m ²
Kind 2	ca. 10,63 m ²
D-Bad	ca. 5,27 m ²
Kind 1	ca. 11,58 m ²
Gesamt	ca. 109,28 m²



Miete

Grundmiete	1.399 €
Nebenkosten inkl. Heizung +	
Strom	470 €
Gesamtmiete	1.869 €

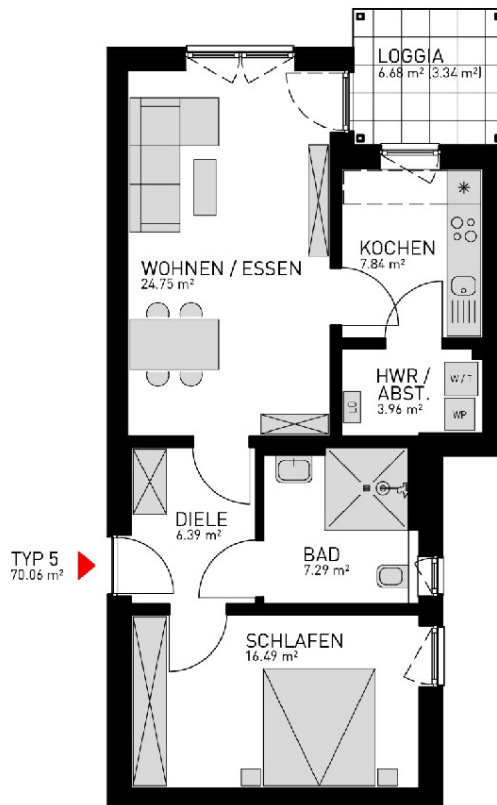
unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 6

Exposé - Grundrisse

Gabelsberger Str. 11d – Herne

15 seniorengerechte und barrierefreie Mietwohnungen

Wohnung Typ 5 – Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss



Wohnung Typ 5

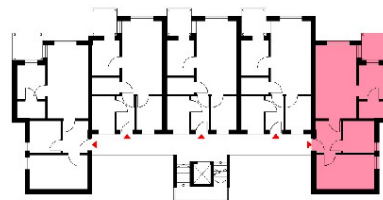
2,5-Zimmer-Wohnung
rollstuhlgerecht mit Loggia
Maßstab 1:100

Wohnflächen

Diele	ca.	6,39 m ²
Wohnen/Essen	ca.	24,75 m ²
Loggia	ca.	3,34 m ²
Kochen	ca.	7,84 m ²
HWR/Abst.	ca.	3,96 m ²
Bad	ca.	7,29 m ²
Schlafen	ca.	16,49 m ²
Gesamt	ca.	70,06 m ²

Miete

Grundmiete	967 €
Nebenkosten inkl. Heizung +	
Strom	292 €
Gesamtmiete	1.259 €



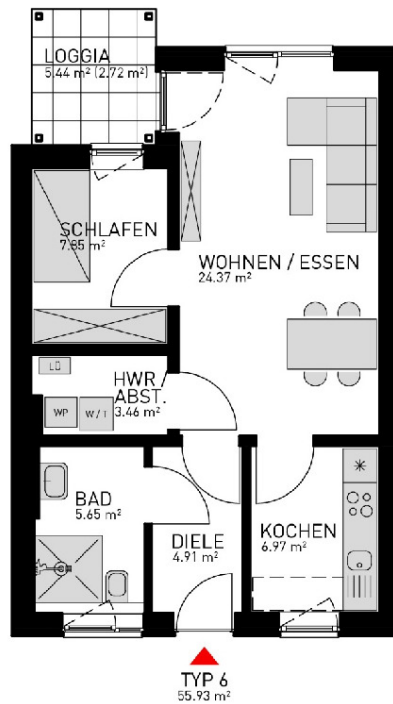
unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 7

Exposé - Grundrisse

Gabelsberger Str. 11d – Herne

15 seniorengerechte und barrierefreie Mietwohnungen

Wohnung Typ 6 - Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss



Wohnung Typ 6

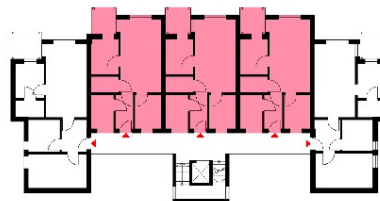
2,5-Zimmer-Wohnung
barrierefrei mit Loggia
Maßstab 1:100

Wohnflächen

Diele	ca.	4,91 m ²
Bad	ca.	5,65 m ²
HWR/Abst.	ca.	3,46 m ²
Schlafen	ca.	7,85 m ²
Loggia	ca.	2,72 m ²
Wohnen/Essen	ca.	24,37 m ²
Kochen	ca.	6,97 m ²
Gesamt	ca.	55,93 m²

Miete

Grundmiete	772 €
Nebenkosten inkl. Heizung + Strom	228 €
Gesamtmiete	1.000 €



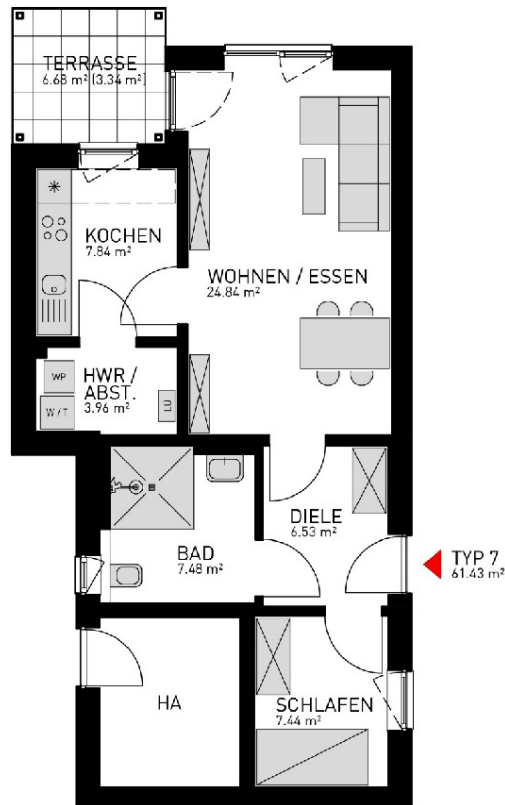
unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 8

Exposé - Grundrisse

Gabelsberger Str. 11d – Herne

15 seniorengerechte und barrierefreie Mietwohnungen

Wohnung Typ 7 - Erdgeschoss



Wohnung Typ 7

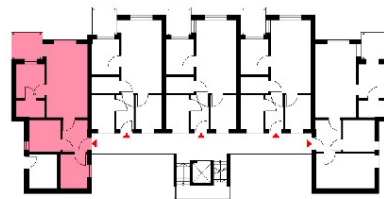
2,5-Zimmer-Wohnung
barrierefrei mit Terrasse
Maßstab 1:100

Wohnflächen

Diele	ca. 6,53 m ²
Schlafen	ca. 7,44 m ²
Bad	ca. 7,48 m ²
HWR/Abst.	ca. 3,96 m ²
Kochen	ca. 7,84 m ²
Terrasse	ca. 3,34 m ²
<u>Wohnen/Essen</u>	<u>ca. 24,84 m²</u>
Gesamt	ca. 61,43 m²

Miete

Grundmiete	848 €
Nebenkosten inkl. Heizung + Strom	242 €
Gesamtmiete	1.090 €



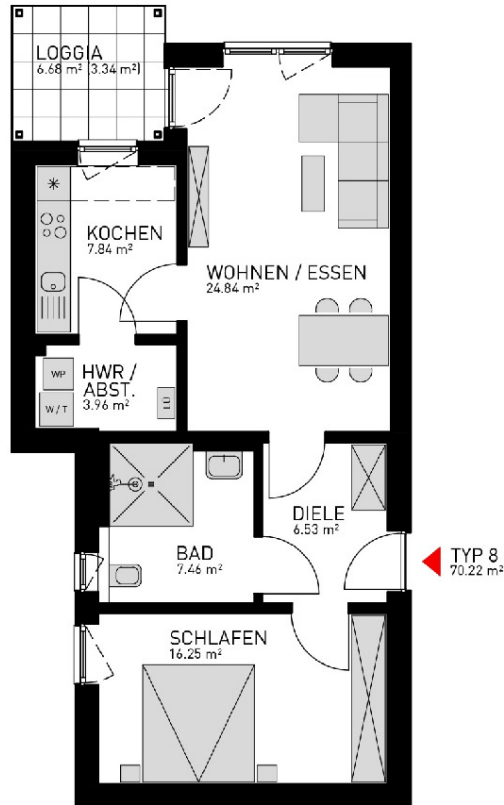
unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 9

Exposé - Grundrisse

Gabelsberger Str. 11d – Herne

15 seniorengerechte und barrierefreie Mietwohnungen

Wohnung Typ 8 - Erdgeschoss



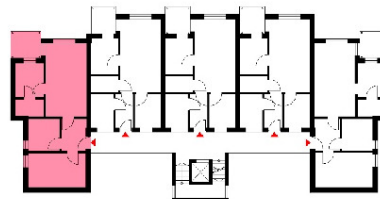
Wohnung Typ 8

2,5-Zimmer-Wohnung
barrierefrei mit Loggia
Maßstab 1:100

Wohnflächen

Diele	ca. 6,53 m ²
Schlafen	ca. 16,25 m ²
Bad	ca. 7,46 m ²
HWR/Abst.	ca. 3,96 m ²
Kochen	ca. 7,84 m ²
Loggia	ca. 3,34 m ²
<u>Wohnen/Essen</u>	<u>ca. 24,84 m²</u>
Gesamt	ca. 70,22 m²

Miete	
Grundmiete	969 €
Nebenkosten inkl. Heizung + Strom	293 €
Gesamtmiete	1.262 €



unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 10

Exposé - Anhänge

1. Wohnungsliste / Bewerbung

Wohnungsliste - Bewerbung

Familienwohnungen

Gabelsberger Str. 11c, Herne

Wohnung	Etage	Lage	Zimmer	Wohnfläche		A
1	Erdgeschoss	rechts	3,5	95,54	TYP 1	<input type="checkbox"/>
2	Erdgeschoss	mitte-rechts	3,5	84,22	TYP 2	<input type="checkbox"/>
3	Erdgeschoss	mitte-links	3,5	84,22	TYP 2	<input type="checkbox"/>
4	Erdgeschoss	links	3,5	98,46	TYP 3	<input type="checkbox"/>
5	1.-Obergeschoss	rechts	4,5	109,28	TYP 4	<input type="checkbox"/>
6	1.-Obergeschoss	mitte-rechts	3,5	84,22	TYP 2	<input type="checkbox"/>
7	1.-Obergeschoss	mitte-links	3,5	84,22	TYP 2	<input type="checkbox"/>
8	1.-Obergeschoss	links	3,5	98,46	TYP 3	<input type="checkbox"/>
9	2.-Obergeschoss	rechts	4,5	109,28	TYP 4	<input type="checkbox"/>
10	2.-Obergeschoss	mitte-rechts	3,5	84,22	TYP 2	<input type="checkbox"/>
11	2.-Obergeschoss	mitte-links	3,5	84,22	TYP 2	<input type="checkbox"/>
12	2.-Obergeschoss	links	3,5	98,46	TYP 3	<input type="checkbox"/>

Seniorenwohnungen / Singlewohnungen

Gabelsberger Str. 11d, Herne

Wohnung	Etage	Lage	Zimmer	Wohnfläche		
13	Erdgeschoss	rechts	2,5	70,06	TYP 5	<input type="checkbox"/>
14	Erdgeschoss	mitte-rechts	2,5	55,93	TYP 6	<input type="checkbox"/>
15	Erdgeschoss	mitte	2,5	55,93	TYP 6	<input type="checkbox"/>
16	Erdgeschoss	mitte-links	2,5	55,93	TYP 6	<input type="checkbox"/>
17	Erdgeschoss	links	2,5	61,43	TYP 7	<input type="checkbox"/>
18	1.-Obergeschoss	rechts	2,5	70,06	TYP 5	<input type="checkbox"/>
19	1.-Obergeschoss	mitte-rechts	2,5	55,93	TYP 6	<input type="checkbox"/>
20	1.-Obergeschoss	mitte	2,5	55,93	TYP 6	<input type="checkbox"/>
21	1.-Obergeschoss	mitte-links	2,5	55,93	TYP 6	<input type="checkbox"/>
22	1.-Obergeschoss	links	2,5	70,22	TYP 8	<input type="checkbox"/>
23	2.-Obergeschoss	rechts	2,5	70,06	TYP 5	<input type="checkbox"/>
24	2.-Obergeschoss	mitte-rechts	2,5	55,93	TYP 6	<input type="checkbox"/>
25	2.-Obergeschoss	mitte	2,5	55,93	TYP 6	<input type="checkbox"/>
26	2.-Obergeschoss	mitte-links	2,5	55,93	TYP 6	<input type="checkbox"/>
27	2.-Obergeschoss	links	2,5	70,22	TYP 8	<input type="checkbox"/>
	Tiefgaragenstellplatz			20 Stück		<input type="checkbox"/>
	Außenstellplatz			6 Stück		<input type="checkbox"/>

Name:

Adresse:

E-Mail:

Telefon:

Für eine unverbindliche Reservierung, kreuzen Sie bitte die jeweilige Wohnung und Stellplatz an und tragen Sie Ihre Kontaktdaten ein.

Das Formular senden Sie bitte per Mail oder per Post an die unten angegebenen Kontaktdaten.

Tim Weyers

verwaltung@weyers-herne.de

Veilchenweg 73, 44651 Herne