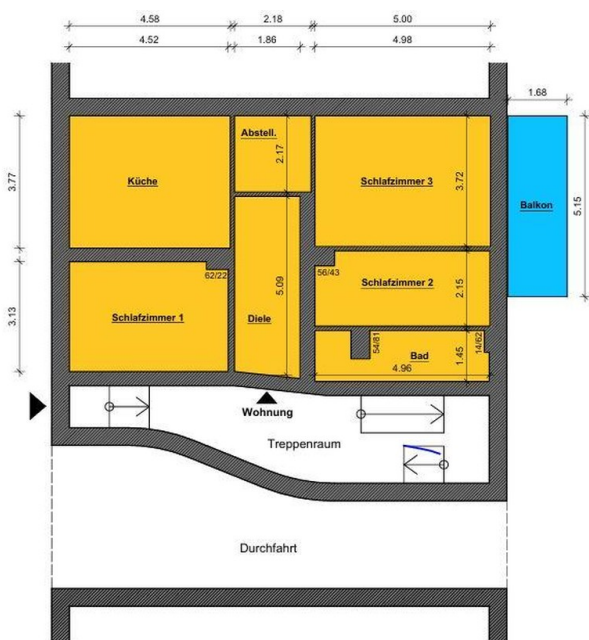


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Herne

### Schöne Eigentumswohnung mit Terrasse und Stellplatz in bester Lage von Herne



**Wohnung Erdgeschoss**  
83,4 m<sup>2</sup> Wofl.

**Legende:**

- Grundfläche, Anrechnung zu 100 %
- Grundfläche, Anrechnung zu 50 %
- Grundfläche, Anrechnung zu 25 %

örtliches Aufmaß  
vom 16.11.2023

**Hinweise:**  
Vereinfachte Darstellung ohne  
Fenster und Türen; Wandstärken  
können geringfügig abweichen.

**Objekt-Nr. OM-381026**  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **122.000 €**

Ansprechpartner:  
Matthias Marx

Viktor-Reuter-Str. 39a  
44623 Herne  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1907	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	83,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	3.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	340 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum PROVISIONSFREIEN Verkauf steht eine charmante und gut gelegene Drei-Zimmer-Eigentumswohnung in Herne, die sowohl für Familien, Paare, Singles als auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit darstellt. Diese helle und freundliche Wohnung bietet großzügigen Wohnraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und somit ideal auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnitten ist.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und verfügt über drei gut geschnittene Zimmer. Diese Räume lassen sich flexibel gestalten – beispielsweise als gemütliches Schlafzimmer, komfortables Arbeitszimmer, Gästezimmer oder auch als Kinderzimmer. Die offene und helle Raumgestaltung sorgt für eine angenehme Atmosphäre und ein modernes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Hier können Sie schöne Stunden im Freien verbringen, sei es bei einem Frühstück, einem gemütlichen Abend oder einfach nur zum Relaxen. Die Terrasse bietet einen angenehmen Rückzugsort und erweitert den Wohnraum nach draußen.

Aktuell ist die Wohnung vermietet, was sie auch für Kapitalanleger besonders interessant macht. Die monatliche Kaltmiete beträgt 575,00 Euro, zuzüglich 25,00 Euro Stellplatzmiete. Der Stellplatz befindet sich direkt vor der Tür und sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten, was den Alltag erheblich erleichtert. Das Hausgeld beträgt aktuell 340,00 Euro. Davon sind 1.340,00 jährlich als Rücklage für die Erhaltung des Objektes angesetzt. Der Rest umfasst überwiegend zur Umlage auf die Mieter bestimmte Kosten.

Die Ausstattung der Wohnung ist modern und pflegeleicht. In den Wohnbereichen wurde hochwertiges Laminat verlegt, das für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. Das Badezimmer sowie die Küche sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet, was die Reinigung erleichtert und den Wohnkomfort erhöht.

Lage und Umgebung bieten eine attraktive Kulisse für das tägliche Leben. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe, sodass Sie alle Annehmlichkeiten des Alltags bequem erreichen können.

Insgesamt stellt diese Immobilie eine hervorragende Gelegenheit dar, sich ein gemütliches Zuhause in einer attraktiven Lage zu sichern oder eine lohnende Kapitalanlage zu erwerben. Die gepflegte Ausstattung, die gute Vermietbarkeit und die angenehme Lage machen dieses Angebot besonders interessant. Der angegebene Kaufpreis ist als Verhandlungsgrundlage zu verstehen.

Ich stehe gerne für weitere Informationen, Fragen oder für eine Besichtigung zur Verfügung. Zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren – ich freue mich auf Ihre Anfrage :)

## Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig und modern gestaltet. Die Wohnung verfügt über eine gepflegte Raumgestaltung, hochwertigen Laminatboden in den Wohnbereichen sowie die pflegeleichten Fliesen in Bad und Küche.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse

## Sonstiges

Ohne Maklergebühren

Preis Verhandlungsbasis

Eigene Gastherme

Erdgeschoss mit Terrasse

## **Lage**

Herne-Mitte ist das pulsierende Herz der Stadt Herne und zeichnet sich durch eine lebendige Mischung aus urbanem Flair, kulturellen Angeboten und guter Infrastruktur aus. In dieser zentralen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und vielfältige Freizeitangebote.

Die Innenstadt von Herne-Mitte bietet zahlreiche Geschäfte, Supermärkte und Dienstleister, Ärzte, Schulen usw. die den Alltag bequem gestalten. Kulturelle Highlights wie das Kulturzentrum, Theater, Kino und Museen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und sorgen für abwechslungsreiche Unterhaltung.

Die Umgebung ist geprägt von einer lebendigen Nachbarschaft, die sowohl das städtische Leben als auch kurze Wege zu Parks und Grünflächen ermöglicht. Die zentrale Lage macht Herne-Mitte besonders attraktiv für Menschen, die das urbane Leben schätzen und eine gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen wünschen.

Kurz gesagt: Herne-Mitte vereint das lebendige Stadtleben mit einer hervorragenden Infrastruktur und ist somit ideal für alle, die das urbane Flair und kurze Wege schätzen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

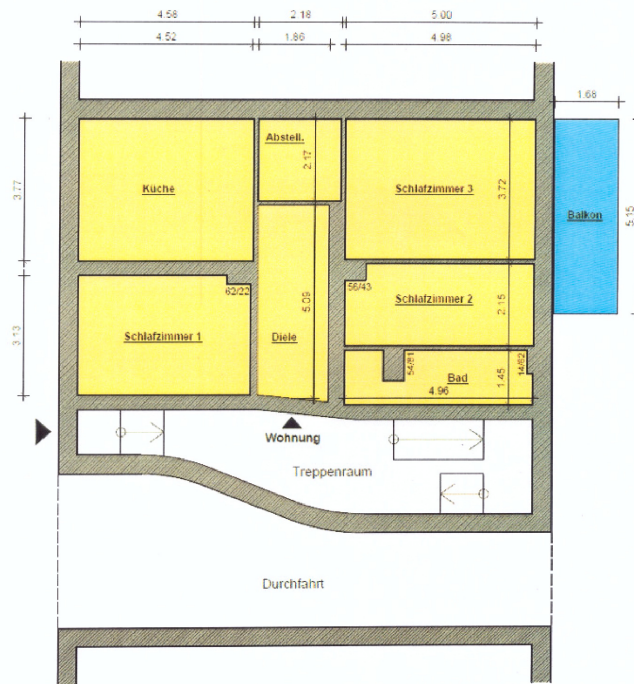
## WOHNFLÄCHE

### Wohnflächenberechnung

#### Wohnung Erdgeschoss

Diele	1,86 m	x	5,09 m	=	9,47 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	4,52 m	x	3,13 m	=	14,15 m <sup>2</sup>
(-) Schornstein	-0,62 m	x	0,22 m	=	-0,14 m <sup>2</sup>
Küche	4,58 m	x	3,77 m	=	17,27 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,18 m	x	2,17 m	=	4,73 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	5,00 m	x	3,72 m	=	18,60 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	4,98 m	x	2,15 m	=	10,71 m <sup>2</sup>
(-) Schornstein	-0,56 m	x	0,43 m	=	-0,24 m <sup>2</sup>
Bad	4,96 m	x	1,45 m	=	7,19 m <sup>2</sup>
(-) Schornstein	-0,54 m	x	0,81 m	=	-0,44 m <sup>2</sup>
(-) Wandvorsprung	-0,14 m	x	0,62 m	=	-0,09 m <sup>2</sup>
Balkon	1,68 m	x	5,15 m	x 25%	= 2,16 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>					<b>83,37 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche rund</b>					<b>83,4 m<sup>2</sup></b>

## GRUNDRISS



Wohnung Erdgeschoss  
83,4 m<sup>2</sup> Woff.