

Exposé

Erdgeschosswohnung in Herne

Attraktives Investment in Herne-Mitte * Provisionsfrei *



Objekt-Nr. **OM-381026**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **120.000 €**

Ansprechpartner:
Matthias Marx

44623 Herne
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1907	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	83,40 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	340 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Gelegenheit für wertorientierte Investoren:

In zentraler und gefragter Lage von Herne-Mitte präsentieren wir Ihnen diese großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung. Mit einer Wohnfläche von 83,4 m² im Erdgeschoss bietet dieses Objekt eine solide Bausubstanz und eine Ausstattung, die auf dem Mietmarkt besonders begehrt ist: Eine eigene Terrasse für entspannte Stunden im Freien sowie einen privaten Pkw-Stellplatz direkt am Haus.

Objektzustand & Wertsteigerung:

Die Wohnung befindet sich in einem mäßigen Renovierungszustand. Was auf den ersten Blick wie Arbeit wirkt, ist für den strategischen Kapitalanleger eine erstklassige Chance. Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Erneuerung der Oberböden, Malerarbeiten und ggf. eine zeitgemäße Badsanierung) lässt sich hier ein moderner Wohnraum erschaffen. Dies sichert Ihnen nicht nur eine langfristige Vermietbarkeit auf hohem Niveau, sondern hebt auch stille Reserven zur Wertsteigerung der Immobilie.

Raumaufteilung & Komfort:

Der Grundriss ist durchdacht und flexibel. Drei gut geschnittene Zimmer bieten Raum für unterschiedliche Zielgruppen – vom Paar im Homeoffice bis hin zur kleinen Familie. Die Terrasse und der Stellplatz komplettieren das Angebot. Ein weiterer technischer Vorteil ist die eigene Gasetherme. Diese Etagenheizung sorgt für maximale Transparenz: Die Mieter schließen eigene Verträge mit dem Versorger ab, was Ihren Verwaltungsaufwand bei der Nebenkostenabrechnung minimiert und das Risiko von Nachzahlungsstreitigkeiten ausschließt.

Lage – Mitten im Herzen von Herne:

Herne Mitte zeichnet sich durch seine hervorragende Infrastruktur aus. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahnen des Ruhrgebiets ist exzellent, was die Wohnung für Pendler und städtisch orientierte Mieter gleichermaßen attraktiv macht.

Kaufpreis 120.000,00 € (VB) – Ohne Maklerprovision!

Aktuelle Miete: Die derzeitige Kaltmiete beläuft sich auf 575,00 € zzgl. 25,00 € für den Stellplatz (gesamt 600,00 € mtl.). Dies entspricht einer Quadratmeterkaltmiete von ca. 6,85 €.

Potenzial: Ein Blick auf den aktuellen Mietspiegel für Herne zeigt, dass für sanierte Wohnungen in vergleichbarer Lage Kaltmieten zwischen 7,50 € und 8,50 € pro m² realistisch erzielbar sind. Hier liegt Ihr künftiges Rendite-Plus.

Hausgeld-Struktur: Das monatliche Hausgeld beträgt 340,00 €. Davon sind jährlich 2.220,11 € auf den Mieter umlagefähig. Zur langfristigen Standortsicherung wird eine Erhaltungsrücklage von 1.340,00 € p.a. zugeführt. Die nicht umlagefähigen Kosten sind mit ca. 454,19 € p.a. angenehm niedrig kalkuliert.

Zusammenfassung der Highlights:

83,4 m² im Erdgeschoss (barrierearm und komfortabel) 3 helle Zimmer, Küche, Diele, Bad

Eigene Terrasse & Privater Stellplatz

Autarke Gasetherme (direkte Abrechnung Mieter/Versorger) Zentrale Lage in Herne-Mitte,

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer

Fazit:

Diese Wohnung ist die ideale Wahl für Investoren, die ein Objekt mit "Substanz und Seele" suchen und bereit sind, durch eine überschaubare Renovierung eine attraktive Renditesteigerung zu realisieren. Ein gültiger Energieausweis liegt vor.

Gerne sende ich Ihnen weitere Unterlagen um sich von dem Potenzial dieser Immobilie zu überzeugen.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung ist in einem mäßigen Erhaltungszustand. Die Wohnung verfügt über eine gute Raumaufteilung, Laminatböden in den Wohnbereichen sowie pflegeleichte Fliesen in Bad und Küche.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse

Sonstiges

Ohne Maklergebühren

Preis Verhandlungsbasis

Eigene Gastherme

Erdgeschoss mit Terrasse

Eigener Stellplatz

Besichtigungen nur mit Liquiditätsnachweis

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

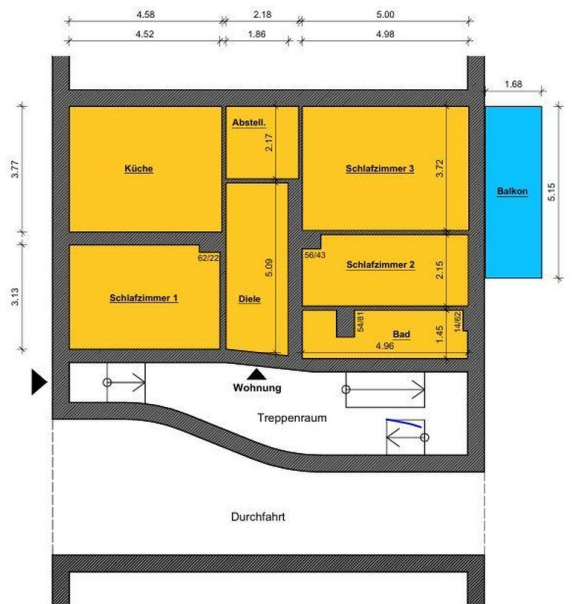
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnung Erdgeschoss
83,4 m² 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.

Aufmaß

Exposé - Grundrisse

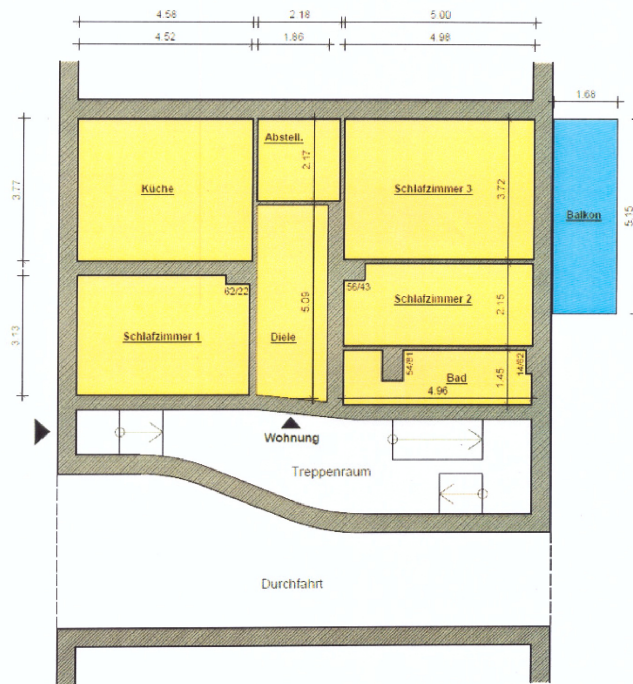
WOHNFLÄCHE

Wohnflächenberechnung

Wohnung Erdgeschoss

Diele	1,86 m	x	5,09 m	=	9,47 m ²
Schlafzimmer 1	4,52 m	x	3,13 m	=	14,15 m ²
(-) Schornstein	-0,62 m	x	0,22 m	=	-0,14 m ²
Küche	4,58 m	x	3,77 m	=	17,27 m ²
Abstellraum	2,18 m	x	2,17 m	=	4,73 m ²
Schlafzimmer 3	5,00 m	x	3,72 m	=	18,60 m ²
Schlafzimmer 2	4,98 m	x	2,15 m	=	10,71 m ²
(-) Schornstein	-0,56 m	x	0,43 m	=	-0,24 m ²
Bad	4,96 m	x	1,45 m	=	7,19 m ²
(-) Schornstein	-0,54 m	x	0,81 m	=	-0,44 m ²
(-) Wandvorsprung	-0,14 m	x	0,62 m	=	-0,09 m ²
Balkon	1,68 m	x	5,15 m	x 25%	= 2,16 m ²
Summe					83,37 m²
Wohnfläche rund					83,4 m²

GRUNDRISS



Wohnung Erdgeschoss
83,4 m² Woff.