

# Exposé

## Wohnung in Herne

### 3-Zimmer-Wohnung (72 m<sup>2</sup>) mit Balkon – Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. OM-421348

#### Wohnung

Vermietung: **610 € + NK**

Ansprechpartner:  
Cass Immobilien GmbH

Ringstraße 187  
44627 Herne  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1971	Summe Nebenkosten	230 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.02.2026
Energieträger	Gas	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nebenkosten	130 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Ringstraße 189 in Herne in einer gut angebundenen und gewachsenen Wohnlage. Die Autobahnansbindung ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, insbesondere ein Supermarkt, befinden sich in unmittelbarer Fußläufiger Entfernung. Weitere Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister sowie gastronomische Angebote sind ebenfalls schnell erreichbar.

Das sehr gepflegte Mehrfamilienhaus verfügt über ein angenehmes und ruhiges Mieterklientel. Die freundliche Nachbarschaft trägt zusätzlich zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei und macht die Lage besonders attraktiv für langfristiges Wohnen.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, gepflegtem Umfeld und angenehmer Nachbarschaft macht diese Lage ideal für Mieterinnen und Mieter, die Wert auf Wohnqualität und Alltagstauglichkeit legen.

## Ausstattung

- Ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer)
- Erdgeschoss
- Frisch renoviert
- Moderner Bodenbelag
- Helle Wohnräume
- Balkon
- Separate Küche
- Praktischer Abstellraum

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon

## Sonstiges

Interessiert? Dann freuen wir uns sehr auf Ihre aussagefähige Anfrage.

### BESICHTIGUNGSTERMINE

Aufgrund der Vielzahl der Anfragen bieten wir Besichtigungstermine an, nachdem Sie uns einige freiwillige Informationen zuleiten, wie

Name

Personenzahl

Anzahl und Alter der Kinder

Beruf

Einkommen gesamt netto (ggf. inkl. Sozialleistungen wie bspw. Kindergeld, Bürgergeld, Wohngeld, etc.)

und frühestmöglicher Einzugstermin

Bitte nutzen Sie dazu das nachstehende Kontaktformular.

Ihr CASS Immobilien Team

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Ringstraße 189 in Herne in einer gut angebundenen Wohnlage. Die Autobahnanschlussstelle ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter ein Supermarkt, befinden sich in unmittelbarer Fußläufiger Entfernung. Weitere Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister sowie gastronomische Angebote sind ebenfalls schnell erreichbar.

Die Lage verbindet eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung mit kurzen Wegen und eignet sich ideal für Mieterinnen und Mieter, die eine praktische und alltagstaugliche Wohnlage schätzen.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

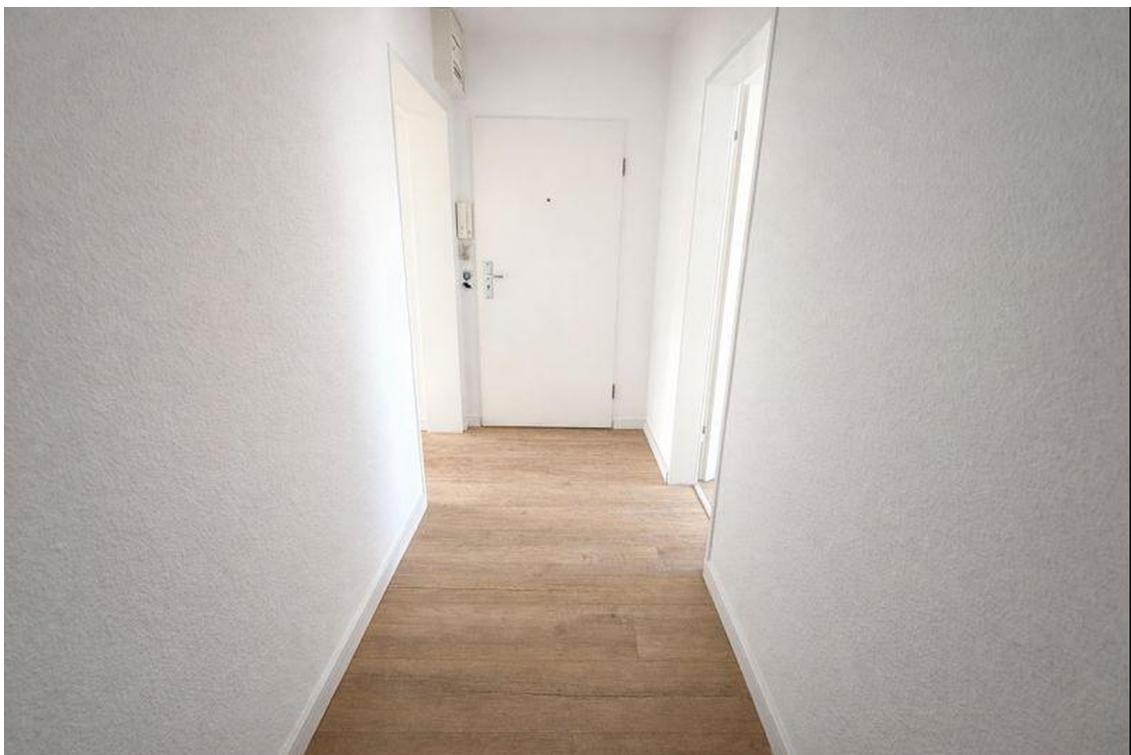


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Balkon

# Exposé - Grundrisse

