

Exposé

Dachgeschosswohnung in Herne

Schöne und großzügige 3-Zimmer-DG-Wohnung in Herne



Objekt-Nr. OM-425137

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **680 € + NK**

Ansprechpartner:
Marc Börgers

Emscher Str. 11
44649 Herne
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1914	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	75,00 m²	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	130 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.360 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem charmanten, im Jahr 1914 errichteten Mehrfamilienhaus, das in den letzten Jahren umfassend modernisiert wurde. Profitieren Sie von einer modernen energetischen Sanierung (Wärmedämmverbundsystem) und einer neuwertigen Gas-Zentralheizung, die für ein angenehmes Wohnklima sorgen.

Eckdaten auf einen Blick

Lage: Emscherstraße 11, Herne

Wohnfläche: ca. 75 m²

Zimmer: 3 (ideal für Paare oder kleine Familien)

Etage: Dachgeschoss (links)

Bezugstermin: ab 01.02.2026

Zustand: renoviert / gepflegt

Ausstattung

Die Wohnung wird noch renoviert und in einem renovierten Zustand übergeben.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten

Lage

Urbanes Leben trifft auf Erholung am Kanal

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Seitenstraße im beliebten Herner Norden. Die Emscherstraße profitiert von einer gewachsenen Nachbarschaft und der unmittelbaren Nähe zum Rhein-Herne-Kanal, der in wenigen Gehminuten erreichbar ist.

Einkaufsmöglichkeiten & Alltag

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt. In einem Umkreis von ca. 800 m bis 1,2 km (ca. 3-4 Autominuten) finden Sie verschiedene Supermärkte wie Lidl, Netto und Kaufland. Das nahegelegene Zentrum von Wanne-Eickel sowie die Herner Innenstadt bieten zudem zahlreiche Fachgeschäfte, Drogerien und Cafés.

Medizinische Versorgung

Die ärztliche Versorgung ist exzellent. Mehrere Hausarztpraxen und Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung oder sind innerhalb weniger Minuten mit dem Rad erreichbar. Das Marienhospital Herne sowie das Ev. Krankenhaus sind nur ca. 5-10 Fahrminuten entfernt.

ÖPNV & Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal für Pendler:

Bushaltestellen: Die Haltestellen „Heerstraße“ oder „Crange“ sind in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort bringen Sie verschiedene Linien (z.B. 323, 342) schnell zum Bahnhof Herne oder zum Hauptbahnhof Wanne-Eickel.

Autobahn: Autofahrer schätzen die schnelle Erreichbarkeit der A42 (Abfahrt Herne-Crange/Baukau), die nur ca. 2 Minuten entfernt ist. Von hier aus sind die umliegenden Städte des Ruhrgebiets wie Bochum, Gelsenkirchen, Essen und Dortmund in kürzester Zeit erreichbar.

Naherholung & Freizeit

Ein besonderes Highlight ist der Freizeitwert der Lage:

Rhein-Herne-Kanal: Ideal für ausgiebige Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren direkt am Wasser.

Schlosspark Strünkede: Das historische Wasserschloss mit seinem weitläufigen Park ist nur ca. 1,5 km entfernt und lädt zur Entspannung im Grünen ein.

Cranger Kirmes: Einmal im Jahr pulsierte das Leben direkt „vor der Haustür“ auf dem nahegelegenen Kirmesplatz, ohne dass die Emscherstraße direkt vom Trubel überlaufen wird.

Zusammenfassung der Entfernungen (ca.-Angaben):

ÖPNV (Bus): 400 m

Supermarkt: 900 m

Autobahn A42: 1,2 km

Rhein-Herne-Kanal: 600 m

Herne Stadtzentrum: 3,5 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,17 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



2. Zimmer

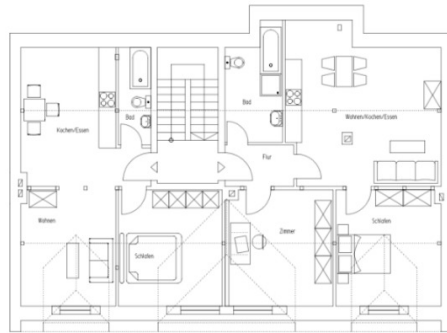


Bad_Bild1



Bad_Bild2

Exposé - Grundrisse



Nutzungsänderungsantrag

J A M A L N E K I A R
Architekt Dipl.-Ing.
Europaplatz 1, 44269 Dortmund
Tel.: 0231/4270925 Fax: 0231/4270985

Eigentümer

Objekt: Nutzungsänderung eines Dach-
bodens in Wohnungen
Mehrfamilienhaus
Emscherstraße 11
44549 Herne

Auftrags Nr.:	Maßstab:	Datum:
	1 : 100	25.08.2015

Darstellung :	Projekt Nr.:
	Plan Nr.:
	Index:
	Geszeichnet SE