

Exposé

Wohnung in Herne

**Erstbezug: 2,5-Zimmer-Wohnung (ca. 59 m²) mit neuem
Tageslichtbad & 3-fach Verglasung**



Objekt-Nr. OM-425402

Wohnung

Vermietung: **520 € + NK**

Bielefelder Straße 10
44652 Herne
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	59,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	70 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	1.560 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und steht zum Erstbezug nach Sanierung bereit. Ein besonderes Highlight ist das neu gestaltete Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, das modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau bietet.

Im Zuge der umfassenden Modernisierung wurden sämtliche Böden und Wände erneuert. Das Badezimmer überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, darunter eine ebenerdige Dusche, Hänge-WC, Handtuchheizkörper sowie Tageslicht, und präsentiert sich zeitgemäß und modern.

Die großzügige Wohnküche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen kombinierten Wohn- und Essbereich. Zwei gut geschnittene, helle Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Ein zentraler Flur verbindet alle Räume sinnvoll miteinander.

Zusätzlich wurden neue dreifach verglaste Fenster sowie eine neue Wohnungseingangstür eingebaut, was zu einem angenehmen Wohnkomfort und einer verbesserten Energieeffizienz beiträgt.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine modernisierte Wohnung mit klarer Raumaufteilung und hochwertigem Bad suchen. Auch eine Nutzung als Homeoffice-Wohnung ist gut möglich.

Gartenmitnutzung:

Zur Wohnung gehört die Mitnutzung eines Gartenbereichs. Die linke Gartenhälfte wird gemeinschaftlich mit einer älteren Dame aus dem Erdgeschoss genutzt, die den Garten selbst nicht mehr pflegen kann. Wir wünschen uns Mieter, die Freude an einem grünen Umfeld haben und diesen Bereich nach Absprache gerne ein wenig mitgestalten und pflegen möchten.

Als Ausgleich steht ein schöner Garten zur Verfügung – Grillen ist selbstverständlich erlaubt.

Ausstattung

- Erstbezug nach Sanierung
- Modernisiertes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Hänge-WC und Handtuchheizkörper
- Neue Bodenbeläge und frisch renovierte Wände
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Neue Wohnungseingangstür
- Wohnküche
- Gas-Etagenheizung (Abrechnung direkt mit dem Energieversorger)

Fußboden:
Laminat

Weitere Ausstattung:
Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Heizung und Warmwasser werden direkt mit dem Energieversorger abgerechnet.

Bitte senden Sie bei Interesse eine kurze schriftliche Vorstellung mit Angaben zur Personenzahl, zur beruflichen Situation sowie zum gewünschten Einzugstermin.

Die Angaben dienen der Vorauswahl für die Vergabe von Besichtigsterminen.

Bitte schreiben Sie uns kurz, ob Sie Interesse an der Mitgestaltung des Gartens haben.

Schufa/Gehaltsnachweis bitte erst nach Termin

Lage

Die Wohnung befindet sich in Herne-Holsterhausen in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken sowie Ärzte sind im näheren Umfeld vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass sowohl das Stadtzentrum als auch umliegende Stadtteile schnell erreichbar sind. Schulen, Kindergärten und weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Hänge-WC & Handtuchheizkörper



Ebenerdige Dusche mit Fenster



Wohnküche – Gesamtansicht

Exposé - Galerie



Wohnküche – Küchenbereich



Wohnküche – Blick zum Flur

Exposé - Galerie



Zimmer 1 – hell & ruhig



Zimmer 1 – guter Grundriss

Exposé - Galerie



Zimmer 2 – hell & ruhig



Zimmer 2 – großzügig

Exposé - Galerie



Flur mit Wohnungseingang



Flur mit Zugängen zu Zimmern

Exposé - Grundrisse



Grundriss – ca. 59 m² | 2,5 Zimmer | 1. OG

Grundriss ca. 59 m², 2,5 Zimme

Exposé - Grundrisse



Grundriss – ca. 59 m² | 2,5 Zimmer | 1. OG