

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Herne

**3,5 Zimmer-Erdgeschosswohnung mit eigenem Eingang  
und Gartenpotenzial in Herne-Crange – 108 m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. OM-430305

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **972 € + NK**

44649 Herne  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                |                       |              |             |
|----------------|-----------------------|--------------|-------------|
| Baujahr        | 1968                  | Übernahme    | sofort      |
| Etagen         | 3                     | Zustand      | gepflegt    |
| Zimmer         | 3,50                  | Schlafzimmer | 1           |
| Wohnfläche     | 108,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1           |
| Nutzfläche     | 108,00 m <sup>2</sup> | Etage        | Erdgeschoss |
| Energieträger  | Gas                   | Stellplätze  | 1           |
| Mietsicherheit | 2.916 €               | Heizung      | Ofenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Neuvermietung ab 1. März 2026 steht in einem gepflegten 6-Parteien-Haus in ruhiger Lage (Emscherstraße 129, Crange) diese geräumige Erdgeschosswohnung mit separatem Eingang zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich besonders für Menschen, die Wert auf Erdgeschosslage ohne Treppenhaus, einen eigenen Eingang, die Perspektive eines nutzbaren Außenbereichs sowie eine praktische Nahversorgung und Verkehrsanbindung legen.

Besichtigungen sind ab 01.03.26 sofort nach Terminvereinbarung möglich. Bitte senden Sie uns eine kurze Nachricht mit Informationen zu Ihrer Person / Ihrem Haushalt / Ihrem Arbeitsverhältnis, sowie Ihrem gewünschten Einzugstermin.

Wir freuen uns auf Ihre seriöse Anfrage!

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch:

Großzügiger Schnitt mit 3,5 Zimmern und ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Helles, großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie WC

Praktischer Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine, Trockner und großem Gefrierschrank

Besenreine Übergabe – sofort bezugsfertig

Besonderes Highlight ist der direkt angrenzende Gartenanteil: Der Vormieter hat diesen leider sehr vernachlässigt (als Abstellfläche genutzt). Der Vermieter hat jedoch bereits für Frühjahr 2026 eine umfassende Entrümpelung und Räumung beauftragt. Danach steht die Fläche für eine gemeinsame, nachbarschaftliche Herrichtung und Nutzung durch die Hausgemeinschaft offen – eine schöne Gelegenheit, sich aktiv einzubringen und einen echten Freiluftbereich zu schaffen.

Ein Außenstellplatz kann nach Absprache zur Verfügung gestellt werden.

Haustiere sind nach vorheriger Rücksprache und Abstimmung möglich.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Nebenkosten (Heizung, Warmwasser, Betriebskosten etc.): werden derzeit exakt abgerechnet; voraussichtlicher Betrag liegt voraussichtlich bei ca. 2,60–3,20 €/m<sup>2</sup> (aktuelle Abrechnung wird Anfang nächster Woche erwartet und selbstverständlich vor Besichtigung mitgeteilt)

Kaution: 3 Nettokaltmieten (nicht verhandelbar – aufgrund bisheriger Erfahrungen)

## Lage

Exzellente Alltagslage: Im Umkreis von ca. 1 km finden sich Supermärkte (Discounter), Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie diverse Nahversorger. Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, Straßenbahn-Anschluss fußläufig erreichbar – ideale Verbindungen ins Ruhrgebiet.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

