

Exposé

Erdgeschosswohnung in Herne

Kernsaniert & sofort bezugsfrei! Zentrale 2,5 Zi. EG-Wohnung mit Keller – für Senioren, Paare, WG



Objekt-Nr. OM-450035

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **119.000 €**

44651 Herne
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	50,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	167 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch kernsanierte 2,5-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen die seltene Kombination aus modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit.

Im Rahmen der umfassenden Kernsanierung wurden sämtliche Gewerke erneuert – darunter Elektrik, Sanitär, Türen, Fenster, Böden sowie Wand- und Deckenflächen. Sie erwerben somit eine Immobilie in einem nahezu neuwertigen Zustand, bei der in den kommenden Jahren kein Renovierungsaufwand zu erwarten ist.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist über lediglich vier Stufen erreichbar – damit eignet sie sich ideal für komfortables Wohnen in nahezu barrierearmer Umgebung.

Die helle und freundliche Wohnatmosphäre wird durch eine optimale Raumaufteilung ergänzt:

Zwei nahezu gleich große Zimmer eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als klassisches Zuhause für Singles oder Paare, als kompakte Familienwohnung oder als attraktive WG-Lösung mit zwei gleichwertigen Schlafzimmern.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke und wird so zum zentralen Treffpunkt im Alltag.

Ein weiteres Highlight ist das modern gestaltete Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, das Komfort und zeitgemäßes Design perfekt vereint.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen, frisch renovierten Kellerraum mit erneuerter Elektrik, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Ausstattung

★ Ausstattung & Highlights

- Erstbezug nach Kernsanierung
- Alle wesentlichen Gewerke erneuert (Elektrik, Sanitär, Fenster, Böden etc.)
- Zwei nahezu gleich große Zimmer (ideal auch für WG-Nutzung)
- Flexible Nutzung: Senioren, Singles, Paare, kleine Familie oder WG
- Separate Küche mit Platz für Essecke und Waschmaschine
- Modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- Erdgeschosswohnung
- Nahezu barrierearm (nur 4 Stufen)
- Eigener, renovierter Kellerraum mit neuer Elektrik
- Ruhige Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Ausreichend Parkmöglichkeiten

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Sonstiges

Die Wohnung wurde zu Präsentationszwecken möbliert und dekoriert. Die Einrichtung ist nicht Bestandteil des Kaufangebots, kann bei Interesse jedoch optional übernommen werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Herne-Wanne in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur.

In nur 5 Minuten zu Fuß erreichen Sie verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Kindergärten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass auch umliegende Städte schnell erreichbar sind. Sie erreichen den Hauptbahnhof Wanne-Eickel mit dem Bus in weniger als 15 Minuten.

Da sich die Wohnung genau in der Mitte des Ruhrgebietes befindet, erreichen Sie mit dem Auto in 30 Minuten: Dortmund, Bochum, Essen, Oberhausen, Duisburg, Witten, Bottrop, Recklinghausen. In 45 Minuten erreichen Sie Düsseldorf, Wuppertal, Hagen, Moers und Unna.

Parkplätze stehen vor dem Haus und in der näheren Umgebung zur Verfügung.

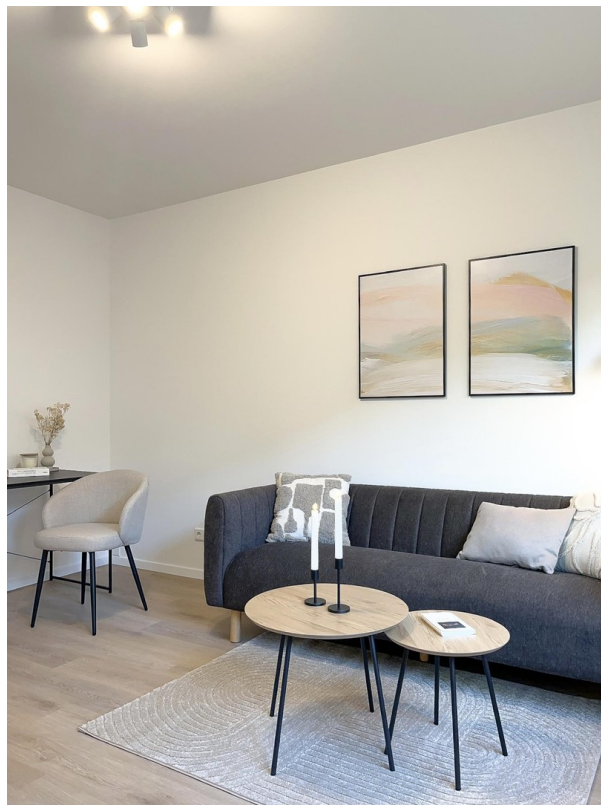
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Außenansicht

Exposé - Grundrisse

