

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Herne

**Erstbezug nach Sanierung: 3-Zimmer mit neuer Küche & Bad**



Objekt-Nr. **OM-451501**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **520 € + NK**

Ansprechpartner:  
Justin Döring

Eickeler Bruch 105  
44652 Herne  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Nebenkosten	95 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	95 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Herne-Eickel – ideal für Singles, Paare oder Studierende.

Die ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und wurde kürzlich umfassend saniert. In allen Wohnräumen wurde neuer, hochwertiger Boden verlegt und die Wände frisch gestrichen. Das Badezimmer wurde vollständig modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, hellen Design.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung mit drei gut nutzbaren Zimmern. Dadurch eignet sie sich sowohl als klassische 2-Zimmer-Wohnung mit zusätzlichem Arbeitszimmer als auch für eine WG-Nutzung.

Eine neue Einbauküche wird aktuell installiert und ist bei Einzug Bestandteil der Wohnung. Diese wird gegen eine monatliche Nutzungsgebühr von 35 € mit vermietet. Hierbei enthalten: Kühlschrank mit Gefrierschrank, Spülmaschine, Ceranfeld mit Dunstabzugshaube und Ofen.

Vor dem Haus stehen private Parkmöglichkeiten zur Verfügung, die nur von den Hausbewohnern genutzt werden können (kein fest zugeordneter Stellplatz).

Die Kautions beträgt zwei Monatskaltmieten.

Hinweis: Auf den Bildern sind teilweise Möbel zu sehen. Diese dienen lediglich als Einrichtungsbeispiel – die Wohnung wird (bis auf die Einbauküche und das neue moderne Badezimmer) unmöbliert vermietet.

## Ausstattung

- Frisch renovierte Wohnung
- Neuer Bodenbelag in allen Wohnräumen
- Wände frisch gestrichen
- Modernisiertes neues Badezimmer
- Neue Einbauküche (wird vor Einzug installiert inkl. Kühlschrank mit Gefrierschrank, Spülmaschine, Ofen, Ceranfeld, Dunstabzugshaube)

Zur Küche:

Die Einbauküche wird gegen eine monatliche Nutzungsgebühr von 35 € mit vermietet.

- Praktische 3-Zimmer-Aufteilung
- Gas-Etagenheizung (individuelle Abrechnung durch Mieter)

Die Wohnung wird grundsätzlich unmöbliert vermietet. Die auf den Bildern sichtbaren Möbel dienen lediglich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungsmöglichkeiten (Badezimmer-Bilder entsprechen der Realität).

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für Einzelpersonen, Paare oder auch als WG.

Die Nebenkosten verstehen sich zuzüglich der Kosten für Gas und Strom, die vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorger abgerechnet werden.

Ein Energieausweis liegt vor und wird bei Besichtigung zur Verfügung gestellt.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Herne-Eickel in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte (Aldi, Rewe, Edeka), Bäcker sowie weitere Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote sind im Umfeld vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Autobahnen (A42, A43) sind umliegende Städte wie Bochum, Gelsenkirchen und Dortmund schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet eine gute Anbindung.

Besonders interessant ist die Nähe zur Ruhr-Universität Bochum:

- ➔ ca. 20 Minuten mit dem Auto
- ➔ ca. 45 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Damit eignet sich die Wohnung auch ideal für Studierende oder Beschäftigte der Universität.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die "Martinistraße", wo die Busse 329 und 368 fahren. Circa 120m von der Wohnung entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer (ohne Möbel)

# Exposé - Galerie



Arbeits-Kinderzimmer (o. Möbel)



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche (Wohnbeispiel)



Küche: Küchenskizze neue Küche

# Exposé - Galerie



Flur (ohne Möbel)



Wohnzimmer\_2 (ohne Möbel)

# Exposé - Galerie



Haus (Außenansicht)



Parkplätze\_1

# Exposé - Galerie



Parkplätze\_2