

# Exposé

## Wohnung in Herdecke

**Hohwertig renovierte 3,5 Zi. Wohnung mit Balkon und Garage in ruhiger Lage von Herdecke**



Objekt-Nr. OM-452163

### Wohnung

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Heinze

58313 Herdecke  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante, modernisierte und sanierte 3,5 Zimmer Wohnung mit ca. 79 qm Wohnfläche vereint Komfort, Stil und eine durchdachte Ausstattung - Ideal für kleine Familien, Paare oder Kapitalanleger.

Das Haus präsentiert sich dank eines neu gestalteten Eingangsbereichs in einem gepflegten und einladenden Zustand. Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2020 umfassend renoviert und saniert, sodass Sie hier ohne zusätzlichen Aufwand direkt einziehen und sich wohlfühlen können.

Besonders hervorzuheben sind die Modernisierungen und Erneuerungen, wie Elektrik und Warmwasserspeicher, die für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen. Fenster und Türen in der Wohnung wurden 2019 ausgetauscht, und elektrische Rolläden in allen Räumen bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Eine integrierte Lautsprechanlage und schnelles Internet/ Glasfasern rundet das moderne Wohngefühl ab.

Die hochwertige und gepflegte Einbauküche ist erst ca. fünf Jahre alt und bereits im Kaufpreis enthalten - perfekt für alle, die gerne kochen und genießen. Ein weiteres Highlight ist der im Preis enthaltene Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen jederzeit bequemes und sicheres Parken ermöglicht.

Auch das Wohnumfeld überzeugt: Im Innenhof ist ein Kinderspielplatz sowie ein Grillplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung - ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Diese attraktive Wohnung wird zu einem Preis von 220.000€ angeboten und bietet ein hervorragendes Gesamtpaket aus Lage, Ausstattung und Wohnqualität.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage in Liliethalstrasse in Herdecke und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie in die umliegenden Städte wie Wetter, Witten, Bochum, Hagen oder Dortmund ist gewährleistet. Zudem lädt die Nähe zum Harkortsee zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen ein.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und eine gute Infrastruktur ideal miteinander verbindet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon mit Aussicht ins Grüne



Bad mit Tageslicht

# Exposé - Galerie



moderne, große Dusche



Regendusche/ Fenster im Bad

# Exposé - Galerie



Wohzimmer mit viel Tageslicht



Moderne Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/ Gästezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Großzügiger Eingangsbereich



Balkon mit Aussicht ins Grüne