

Exposé

Einfamilienhaus in Herne

Charmantes Eckhaus mit Garten in der Nähe vom Revier Park Gysenberg



Objekt-Nr. **OM-453671**

Einfamilienhaus

Verkauf: **444.000 €**

Ansprechpartner:
Marc Sowinski

44627 Herne
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	292,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	115,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	182,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Platz, Charakter und vielen Möglichkeiten

Dieses charmante Reihenendhaus bietet Ihnen eine seltene Kombination aus großzügigem Raumangebot, solider Bausubstanz und zahlreichen Modernisierungen.

Mit insgesamt 7,0 Zimmern eröffnet sich Ihnen hier ein Zuhause, das sowohl für Familien als auch für individuelles Wohnen und Arbeiten ideal geeignet ist. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyräume – hier findet alles seinen Platz.

Besonders hervorzuheben ist der Garten, der zum Entspannen einlädt und gleichzeitig vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Gartenhaus mit Stromanschluss eignet sich perfekt als Rückzugsort, Werkstatt oder sogar zur Vorbereitung einer Sauna.

Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich gepflegt und modernisiert, sodass sie sich heute in einem soliden und gut nutzbaren Zustand präsentiert.

Eckdaten

- Baujahr: 1930 (Hauptgebäude), Anbau 1982
- Wohnfläche: ca. 115 m²
- Grundstück: ca. 293 m²
- Zimmer: 7,5 Zimmer
- Garage: ca. 18 m² + zusätzlicher Abstellraum ca. 3 m²
- Stellplätze: 2 Außenstellplätze vor dem Haus
- Gartenfläche: ca. 160 m²
- Gartenhaus: ca. 9 m², mit Stromanschluss

Keine Erbpacht, Bergbauverzicht oder Denkmalschutz!

Ausstattung

Ausstattung & Modernisierungen (Auszug)

Allgemein:

- Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Kaminofen (Einbau 2023)
- SAT-Anlage und LAN-Anschlüsse auf allen Etagen

Modernisierungen:

- 2005: Erneuerung der Elektrik im Obergeschoss inkl. Unterverteilung, neue Türen, Gegensprechanlage, Fensterbänke, Glattputz an Wänden
- 2007: Flachdach erneuert
- 2009: Sanierung der Kanalgrundleitung
- 2011: Teile der Heizungsanlage erneuert
- 2017: Zirkulationspumpe erneuert
- 2018: Sanierung der oberen Kanalebene

- 2021: Dach des Gartenhauses erneuert
- 2023: Elektrische Rollläden erneuert, Kaminofen eingebaut
- 2025: Fassadenanstrich, Dachfenster erneuert, Zaunanlage modernisiert, Gartentreppe überarbeitet
- 2026: Beleuchtung und Schalter im Keller erneuert

Fenster & Materialien:

- Erdgeschoss: Kunststofffenster, doppelverglast, elektrische Rollläden
- Obergeschoss: Mahagonifenster, doppelverglast
- Dachgeschoss: Velux-Dachfenster mit Hitzeschutz (erneuert 2025)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

Sonstiges

Aufteilung

Kellergeschoss:

- Heizungsraum
- 3 weitere Kellerräume

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Treppenhaus
- Wohn- und Esszimmer
- Küche
- Diele mit Zugang zum Garten
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, WC, Waschbecken sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer bzw. zwei weitere Zimmer
- Ankleidezimmer
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken

Dachgeschoss:

- Zwei weitere Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

Außenbereich

Das Grundstück bietet neben dem Garten eine Garage mit zusätzlichem Abstellraum sowie zwei Stellplätze direkt vor dem Haus.

Das Gartenhaus in Blockbauweise mit Stromanschluss eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Hobbyraum oder zur Vorbereitung einer Sauna.

✧✧ Ihr Vorteil auf einen Blick

- ✓ Großzügige Raumaufteilung mit 7,5 Zimmern
- ✓ Gepflegter Garten mit vielseitiger Nutzung
- ✓ Garage + zusätzliche Stellplätze
- ✓ Laufend modernisiert – kein Sanierungsstau
- ✓ Ruhige und dennoch zentrale Lage

Energieausweis vorhanden, kann bei Besichtigung eingesehen werden.

Verkauf direkt vom Eigentümer ohne teure Makler Gebühren.

Besichtigungstermine nach Absprache.

Lassen Sie gerne Ihre Kontaktdaten da, wir melden uns bei Ihnen.

Lage

Wohnen in attraktiver Lage

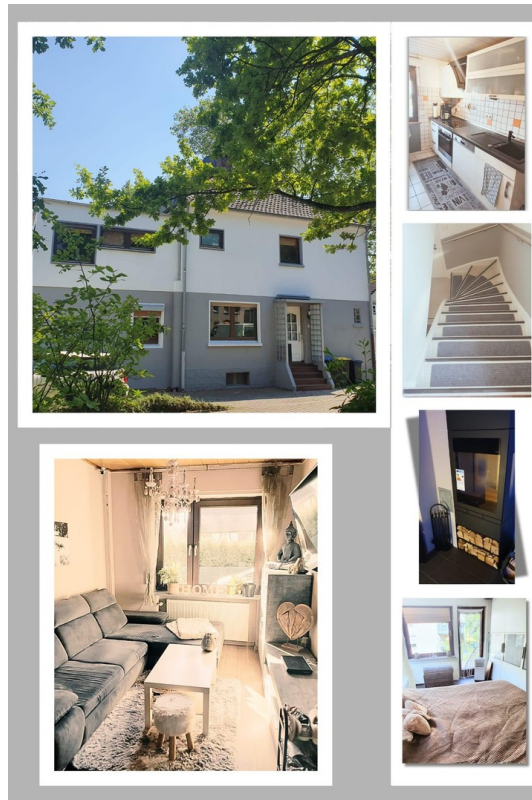
Die ruhige Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Revierpark Gysenberg bietet eine hohe Lebensqualität. Natur, Freizeit und Erholung liegen direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig erreichen Sie das Stadtteilzentrum Sodingen in wenigen Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Kitas sind bequem erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

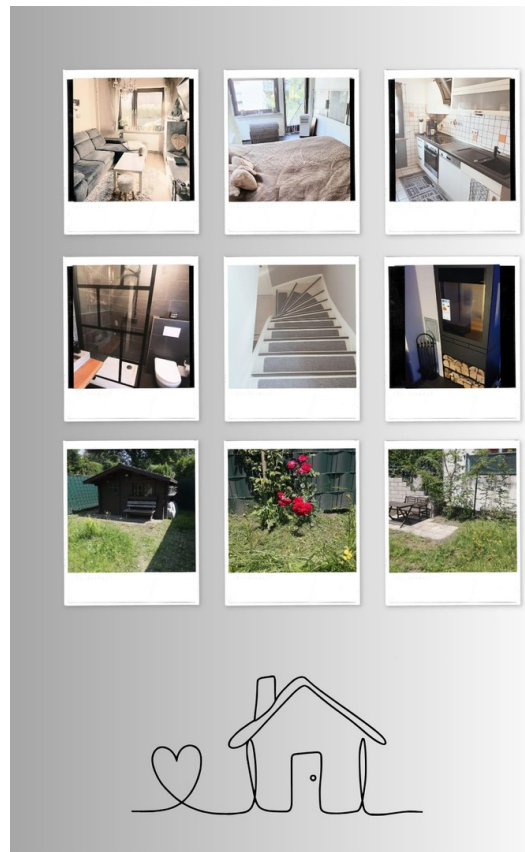


Wohnzimmer / Flur



Garten

Exposé - Galerie



Kamin/ Bad / Flur / Garten



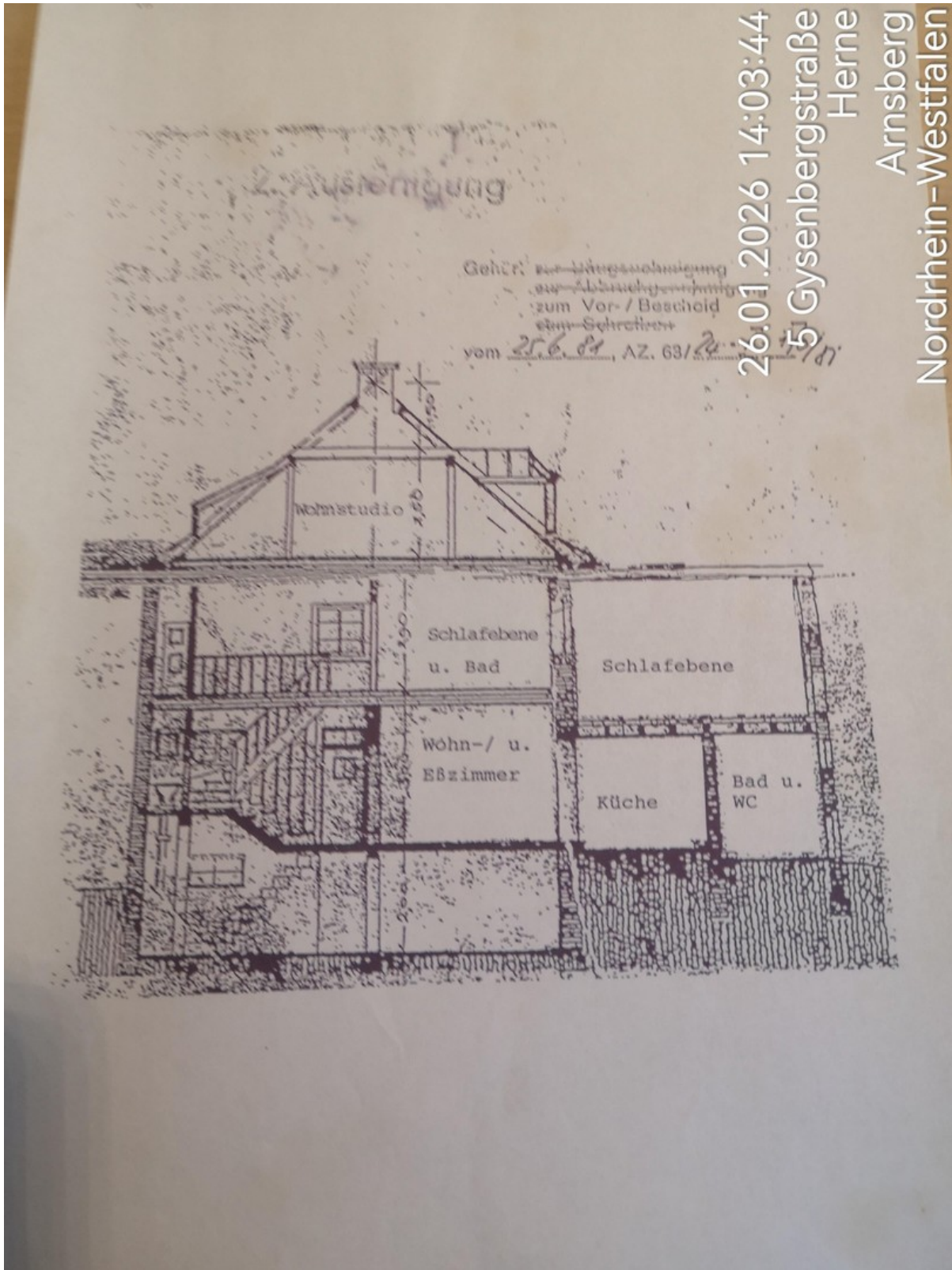
26.01.2026 14:06:48
5 Gysenbergstraße
Herne
Arnsberg
Nordrhein-Westfalen

Heizung Gas

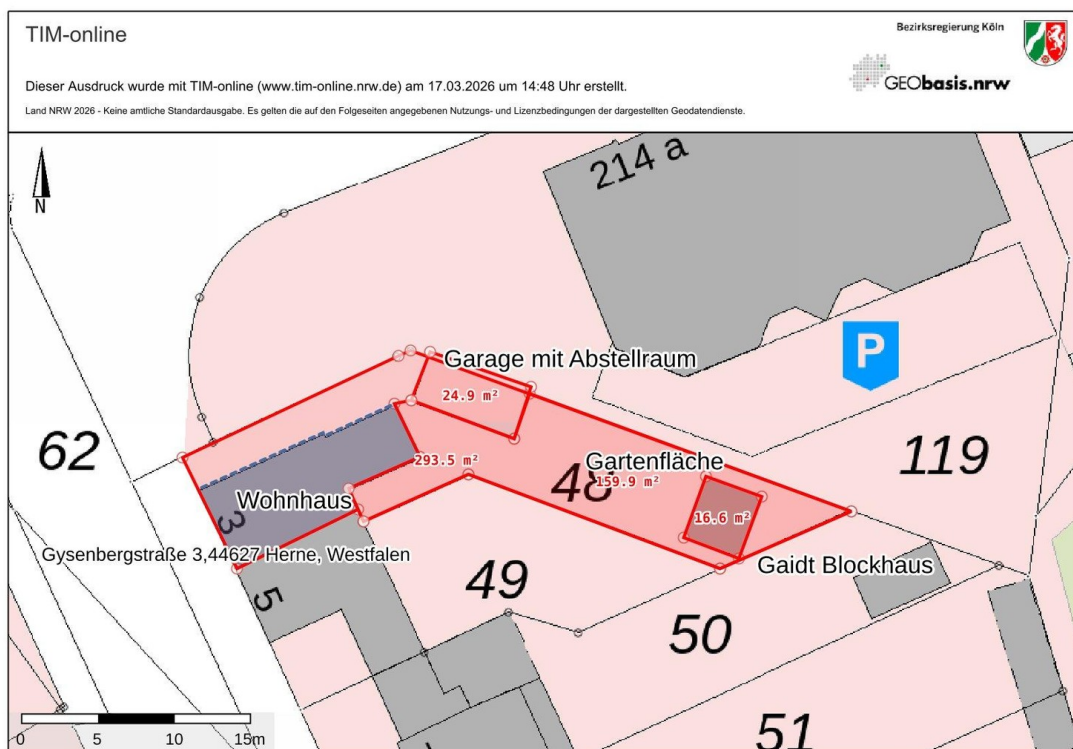
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Flurkarte und Lage

