

Exposé

Dachgeschosswohnung in Herne

Blume im Revier



Objekt-Nr. **OM-460348**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.120 € + NK**

Ansprechpartner:
Marc Kalfhaus

Plutostr. 128
44651 Herne
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1923	Mietsicherheit	3.360 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	87,00 m ²	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	261 €	Etage	3. OG

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Kern-Sanierung: Die Wände, Decken sind begradigt, glatt geschliffen und weiß gestrichen (Q4). Der Fußboden ist neu und ebenfalls begradigt! Jedes Zimmer der Maisonette-Wohnung hat dimmbare LED-Stahler in der Decke eingelassen. An den Lichtschaltern befinden sich Reinigungssteckdosen. Insgesamt sind 63 (!) Steckdosen in der Maisonette-Wohnung verbaut. Im Flur befindet sich direkt neben der neuen Unterverteilung mit FI ein zweiter Schrank für das zentrale WLAN-Funktnetz UND Netzwerk: Jedes Zimmer ist mit einem eigenen Datenkabel verbunden. Das moderne - mit Drehknopf abschließbare - Badezimmer mit Fenster hat ein randloses Hänge-WC, Unterputz-Regendusche mit separatem Duschschlauch, Doppelwaschbecken und einen Heizkörper als Handtuchhalter. Der große Badezimmerspiegel ist beheizbar, dimmbar und hat links und rechts jeweils Doppelsteckdosen. Waschmaschine und Trockner können im Badezimmer gleichzeitig betrieben werden, weil separat abgesichert. Alle Heizkörper sind neu und können einzeln oder per Thermostat gesteuert werden. Alle Außenwände und Dachschrägen sind mit 20cm Dämmung und Dampfsperre ausgestattet. Alle Dachfenster lassen sich komplett öffnen und haben eine Dauerlüftungs-, sowie eine Reinigungsstellung. Alle Dachfenster haben elektrische Rollos zur vollständigen Verdunkelung, die sowohl gleichzeitig, als auch einzeln steuerbar sind. Die neue Klimaanlage kann sowohl heizen, als auch kühlen und gilt als Luft-Luft-Wärmepumpe. Das warme Wasser in der Küche wird über die neue Brennwert-Therme erzeugt: Kein zusätzliches Gerät erforderlich. Der Einbau einer dem Niveau der Wohnung entsprechenden Küche seitens des Vermieters ist möglich. Das Vermietungskonzept beinhaltet gut bürgerliches Wohnen in Herne-Röhlinghausen. Bevorzugt werden langfristige Mieter gesucht, da für mindestens sechs Jahre die Miete nicht erhöht wird. Dadurch werden Langzeitmieter belohnt, da die Miete nominal gleich bleibt, kaufkraftbereinigt jedoch sinkt. Dies soll Mietfluktuation verhindern. Die Hausgemeinschaft ist intakt und als angenehm zu bezeichnen. Dies soll auch so bleiben.

Der Keller muss noch saniert werden und kann noch nicht zur Verfügung gestellt werden. Regenbogenmieter sind ausdrücklich willkommen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	160,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Flur vom Eingang

Exposé - Galerie



Flur zum Ausgang



Unterverteilung und Netzwerk

Exposé - Galerie



Spiegel ist beheizt u. dimmbar



Hänge-WC u. Doppelwaschbecken

Exposé - Galerie



Regendusche



Glastrennwand ist bestellt

Exposé - Galerie



Handtuchhalter



Küche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer seidl. Ausblick

Exposé - Galerie



Kinderzimmer zum Flur



Kinderzimmer; glatte Wände

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Netzwerkdose

Exposé - Galerie



Seitl. Ausblick Schlafzimmer



Büro

Exposé - Galerie



Büro zum Flur



Büro mit Aufgang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer zur Treppe

Exposé - Galerie



Klimaanlage UND Heizung



Wohnzimmer seidl. Ausblick

Exposé - Galerie



Schaltzentrale



Treppe zum Büro