

Exposé

Erdgeschosswohnung in Herten

Innenstadtnahe, verkehrsgünstig gelegene 3,5-Zimmer-Wohnung in Herten



Objekt-Nr. **OM-461935**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **680 € + NK**

Ansprechpartner:
D. Litschko

Schützenstrasse 77
45699 Herten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1962	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	81,40 m ²	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	200 €	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ab dem 1.09.2026 kann in die schöne Wohnung, die im Erdgeschoss eines 8-Parteien Hauses liegt, eingezogen werden.

Bereits 1997 wurde das Mehrfamilienhaus umfassend saniert und auch seither fortlaufend (energetisch) modernisiert. Als unvollständiger Auszug aus den Sanierungsmaßnahmen seien hier die großen Gewerke genannt:

- Neuer Dachstuhl / Dacheindeckung /Dachdämmung (1996)
- Neue Gastherme (2009)
- Balkonsanierung (2010)
- Elektroinstallation inkl. Leitungen (2019)
- Bad inkl. Zu- und Ableitungen (2020)
- Fenster (2024)

Aktuell wird die Wohnung von ihrer bisherigen Mieterin nach 7 Jahren aus Altersgründen verlassen. Sie ist vollständig mit Fliesen ausgelegt.

Im vorhandenen Keller können Sie Ihre Habseligkeiten bequem verstauen, ein Kellerraum kann entsprechend mietfrei ebenfalls angemietet werden.

Ausstattung

Der Garten ist - neben einem gemeinschaftlich Teil - in einzelne Gartenparzellen unterteilt.

Eine dieser Parzellen wird durch den Auszug ebenfalls frei und kann (kostenfrei) ebenfalls angemietet werden.

Die Wohnung ist mit einer Gas-Etagenheizung ausgestattet, die Energieeffizienzklasse beträgt aufgrund der umfangreichen Dämm- und Sanierungsmaßnahmen C (Energieausweis aus 2026). Die Heizkosten sind somit nicht in den Nebenkosten enthalten, der Gasbezug erfolgt direkt durch den Mieter beim Versorger.

Die Fotos zeigen den IST-Zustand vor Auszug der Mieterin, die Wohnung wird natürlich leer übergeben. Der Grundriss soll einen Eindruck vermitteln, wobei im Bad inzwischen keine Badewanne sondern eine Dusche verbaut ist.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

Auf dem Grundstück befinden sich 14 Garagen. Auf Wunsch kann eine der Garagen ab dem 01.09.2026 (60€/Monat) ebenfalls angemietet werden.

Tierhaltung: Kleintiere und Katzen nach Absprache, Hunde sind nicht gestattet.

Abrechnung: Eigene Wasserzähler.

Lage

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Herten nur etwa 500m von der verkehrsberuhigten Innenstadt entfernt. In Laufnähe des Objekts sind mehrere Buslinien vorhanden. In direkter Umgebung finden Sie verschiedene Restaurants, Ärzte, Supermärkte, Schulen, Cafés und Bäckereien vor. Außerdem gibt es verschiedene Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios und Buchhandlungen, etc.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Garagenhof



Gartenparzellen

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

