

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Herne

### Frisch modernisierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Altbauflair in Herne-Mitte



Objekt-Nr. **OM-464136**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **795 € + NK**

Ansprechpartner:  
Matthias Stadje

Neustraße  
44623 Herne  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1915	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	160 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	160 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine frisch modernisierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in zentraler Lage von Herne-Mitte, in der Neustraße. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1915 und verbindet klassischen Altbaucharakter mit einem modernisierten Wohnstandard.

Auf ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie einen praktischen Grundriss mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, weiterem Zimmer, Küche, Badezimmer und Flur. Besonders attraktiv ist die separate Küche, die ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich bietet. Durch die 3 Zimmer eignet sich die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien, Berufstätige oder Mieter mit zusätzlichem Platzbedarf für Homeoffice.

Der Energiekennwert liegt bei 101,2 kWh/(m<sup>2</sup>a) und damit in der Energieeffizienzklasse D - ein solider energetischer Wert für einen Altbau dieses Baujahres.

Hinweis zu den Bildern: Die Inseratsbilder dienen als KI-gestützte Visualisierung des geplanten Zielzustands. Die Wohnung wird aktuell entsprechend modernisiert und hergerichtet. Die tatsächliche Ausführung kann in Details von den dargestellten Illustrationen abweichen.

## Ausstattung

Die Wohnung wird über eine Gas-Etagenheizung mit Warmwasser und Heizung versorgt.

Die Kosten für die Gasbelieferung sind nicht Teil der Miete und müssen vom Mieter separat beauftragt werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad

## Sonstiges

Impressum:

RevierBlick Immobilien GmbH

Sickingmühler Str. 24

45768 Marl

Handelsregistereintrag B 19034 Amtsgericht Gelsenkirchen

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Neustraße in Herne-Mitte, in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Seitenstraße. Hier wohnen Sie angenehm zurückgezogen und profitieren gleichzeitig von der zentralen Lage.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Der Bahnhof Herne sowie Bus- und Bahnverbindungen befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Über die A42 und A43 sind auch Bochum, Essen und Dortmund schnell erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Raum 1

# Exposé - Galerie



Raum 2



Raum 3

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG Links