

# Exposé

## Reihenhaus in Herten

**Provisionsfrei für Käufer | Familienhaus in Toplage |  
Bieterverfahren ab 389.000 €**



Objekt-Nr. **OM-472270**

**Reihenhaus**

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:  
VOLMAR Immobilien

45701 Herten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	412,34 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Charakter, viel Platz und hervorragendem Entwicklungspotenzial.

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Baujahr 1960 überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, großzügigen Platzverhältnissen und zahlreichen bereits durchgeführten Modernisierungen. Auf ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die helle Diele ein angenehmes Wohngefühl. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet einen direkten Zugang zur Terrasse und in den sonnigen Südgarten. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche und helle Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Terrassenüberdachung aus Sicherheitsglas mit elektrisch betriebener Unterglasmarkise. Dadurch lässt sich die Terrasse nahezu ganzjährig nutzen und der Wohnbereich harmonisch in den Garten erweitern.

Die Küche verfügt über einen praktischen Vorrats- bzw. Abstellraum. Ein Gäste-WC befindet sich im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss stehen vier flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC – ein Komfortmerkmal, das insbesondere im Familienalltag geschätzt wird.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet außergewöhnlich viel Nutzfläche. Neben mehreren Abstell- und Hauswirtschaftsräumen befindet sich hier ein großzügiger, derzeit als Partykeller genutzter Raum. Dieser eignet sich hervorragend als Homeoffice, Büro, Fitnessraum, Hobbyraum oder Praxis und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein direkter Ausgang führt vom Keller in den Garten.

Zur Immobilie gehören eine separate Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz unmittelbar davor auf dem eigenen Grundstück.

Auch technisch wurden bereits wichtige Modernisierungen durchgeführt. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme. Der Sicherungskasten wurde vollständig erneuert und mit modernen FI-Schutzschaltern ausgestattet. Sämtliche Schalter und Steckdosen im gesamten Haus wurden ebenfalls erneuert.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig ideale Voraussetzungen, eigene Wohnideen zu verwirklichen und den Wert des Hauses durch individuelle Modernisierungen weiter zu steigern.

Hinweis zum Bieterverfahren:

Provisionsfrei für den Käufer – keine zusätzliche Maklerprovision.

Diese Immobilie wird im transparenten Bieterverfahren angeboten. Der angegebene Kaufpreis von 389.000 € stellt den Startpreis des Bieterverfahrens dar und nicht den späteren Verkaufspreis.

Nach einer Besichtigung können Kaufinteressenten innerhalb der bekannt gegebenen Frist ein schriftliches Kaufangebot abgeben. Der Verkäufer ist weder verpflichtet, das höchste noch irgendein Angebot anzunehmen. Ein Kaufvertrag kommt ausschließlich durch notarielle Beurkundung zustande.

## Ausstattung

Diese gepflegte Immobilie überzeugt durch ihre solide Massivbauweise, einen durchdachten Grundriss, zahlreiche bereits durchgeführte Modernisierungen sowie ein außergewöhnlich großes Entwicklungspotenzial. Viele kostenintensive Maßnahmen wurden bereits umgesetzt und bilden eine hervorragende Grundlage für zukünftige individuelle Modernisierungen.

Wohnkomfort

ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 412,34 m<sup>2</sup> Grundstück inklusive Garagen Grundstück

großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

4 flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

separate Küche

praktischer Vorratsraum/Speisekammer

Gäste-WC im Erdgeschoss

Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche

separates WC im Obergeschoss

helle und funktionale Raumaufteilung

Vollkeller mit mehreren Kellerräumen

direkter Kellerzugang zum Garten

Außenbereich

Der nach Süden ausgerichtete Garten bietet den ganzen Tag hervorragende Sonnenverhältnisse und ausreichend Platz für Familien, Hobbygärtner oder entspannte Stunden im Freien.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Terrassenüberdachung aus Sicherheitsglas, die zusätzlich mit einer elektrisch betriebenen Unterglasmarkise ausgestattet ist. Dadurch kann die Terrasse nahezu unabhängig von Wetter und Sonneneinstrahlung genutzt werden und erweitert den Wohnbereich deutlich.

Zusätzlich befindet sich vor dem Esszimmer eine weitere elektrisch betriebene Markise, die an heißen Sommertagen für angenehme Beschattung sorgt.

Technik und Modernisierungen

Fernwärmeversorgung

Übergabestation Baujahr 2014

Elektroinstallation umfassend modernisiert

neuer Sicherungskasten

moderne FI-Schutzschalter

überwiegend erneuerte Steckdosen und Lichtschalter

modernisierte Elektroverteilung

Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer

Fenster und Sonnenschutz

überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung

elektrische Rollläden in Teilbereichen (u. a. Küche)

weitere Rollläden an mehreren Fenstern

Keller

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet außergewöhnlich viel Nutzfläche.

Zur Verfügung stehen unter anderem:

großer Hobby- bzw. Partykeller

Hauswirtschaftsraum

Heizungs-/Technikbereich

mehrere Abstellräume

direkter Ausgang in den Garten

Parken

separate Einzelgarage

zusätzlicher Stellplatz unmittelbar vor der Garage auf dem eigenen Grundstück

Besonderheiten

ruhige Sackgassenlage

sonnige Südausrichtung des Gartens

hochwertige Terrassenüberdachung mit elektrischer Beschattung

bereits modernisierte Elektroinstallation

Fernwärme

außergewöhnlich attraktives Wohnumfeld

unmittelbare Nähe zum Schloss Westerholt, Golfclub und weitläufigen Wald- und Parkanlagen

ideale Kombination aus sofortiger Nutzbarkeit und individuellem Modernisierungspotenzial

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Impressum:

VOLMAR Immobilien

Inh. Matthias Volmar

Wichernstraße 10

45701 Herten-Westerholt

Deutschland

Behördliche Maklererlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung seit 1989

Aufsichtsbehörde: Stadt Gelsenkirchen | Referat 32/5.2 - Recht und Ordnung

Bochumer Str. 12-16 | Wiehagen 5-9 | 45879 Gelsenkirchen

Name des Unternehmens

VOLMAR Immobilien

Inh. Matthias Volmar

Wichernstraße 10

45701 Herten-Westerholt

Nordrhein-Westfalen

Deutschland

Kontaktinformationen

Mobil: +49 (0)163 74 19 445

Telefon +49 (0)209 37 88 51

Telefax +49 (0)209 945 940 85

eMail: info@volmar-immobilien.de

Steueridentifikation

Finanzamt Marl

Steuer-Nº: 359/5421/7125

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:

Ust-IdNº DE310622470

## Lage

Eine Wohnlage, wie sie im Ruhrgebiet nur selten zu finden ist.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in einer der begehrtesten Wohnlagen von Herten-Westerholt. Die verkehrsarme Anliegerstraße sorgt für ein besonders ruhiges und sicheres Wohnumfeld und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Naturliebhaber und alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

Bereits nach wenigen Schritten beginnt eines der schönsten Naherholungsgebiete der Region. Der Westerholter Wald ist nur rund 100 Meter entfernt und geht nahezu nahtlos in den ehemaligen Löwenpark, den Stadtwald Gelsenkirchen-Buer sowie die weitläufigen Parkanlagen rund um Schloss Berge über. Kilometerlange Spazier-, Wander- und Radwege führen durch alte Baumbestände und gepflegte Grünanlagen und bieten einen außergewöhnlichen Freizeitwert – direkt vor der eigenen Haustür.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt das historische Schloss Westerholt, eines der schönsten Wasserschlösser des Vestes Recklinghausen. Das Schloss beherbergt heute ein stilvolles Schlosshotel mit gehobenem Restaurant und Biergarten und bildet gemeinsam mit dem angrenzenden Golfclub Westerholt den gesellschaftlichen Mittelpunkt des Stadtteils.

Unmittelbar angrenzend befindet sich das denkmalgeschützte Alte Dorf Westerholt mit seinen rund 60 liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, kleinen Gassen und seinem ganz besonderen historischen Flair. Hier laden traditionsreiche Restaurants wie Gasthof Altes Dorf und Restaurant Alt Westerholt sowie die beliebten KNEBELS ARKADE mit Café, Biergarten und Restaurant zum Verweilen ein. Dieses einzigartige historische Ensemble verleiht Westerholt einen Charme, der im Ruhrgebiet seinesgleichen sucht.

Auch im Alltag überzeugt die Lage auf ganzer Linie. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in kurzer Entfernung. Die moderne Martinischule wird derzeit neu errichtet und soll zum Schuljahr 2027/2028 ihren Betrieb aufnehmen. Darüber hinaus sind weitere weiterführende Schulen in Herten und Gelsenkirchen schnell erreichbar.

Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Berufspendler von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Städte Recklinghausen, Gelsenkirchen, Marl, Herne, Essen und Bochum sowie die Autobahnen A2, A43 und A52 sind in kurzer Zeit erreichbar.

Wer hier wohnt, genießt jeden Tag eine außergewöhnliche Kombination aus Natur, Geschichte, Gastronomie, Golf, Erholung und hervorragender Infrastruktur. Genau diese seltene Verbindung macht Herten-Westerholt seit vielen Jahren zu einer der gefragtesten Wohnlagen im nördlichen Ruhrgebiet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	281,63 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Haus Rückseite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Parterre



Wohnzimmer - Parterre

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Aussicht Garten



Wohnzimmer Bücherregale

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Parterre



Esszimmer- Parterre

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Diele - Parterre

# Exposé - Galerie



kleine Diele - Parterre



Abstellraum Parterre

# Exposé - Galerie



Gäste-WC - Parterre



Diele - 1. OG



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Bad - Wanne

# Exposé - Galerie



Bad - Waschtisch



Bad - Dusche

# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse - Garten

# Exposé - Galerie



überdachte Terrasse



überdachte Terrasse

# Exposé - Galerie



Sonnenschutz Terrasse

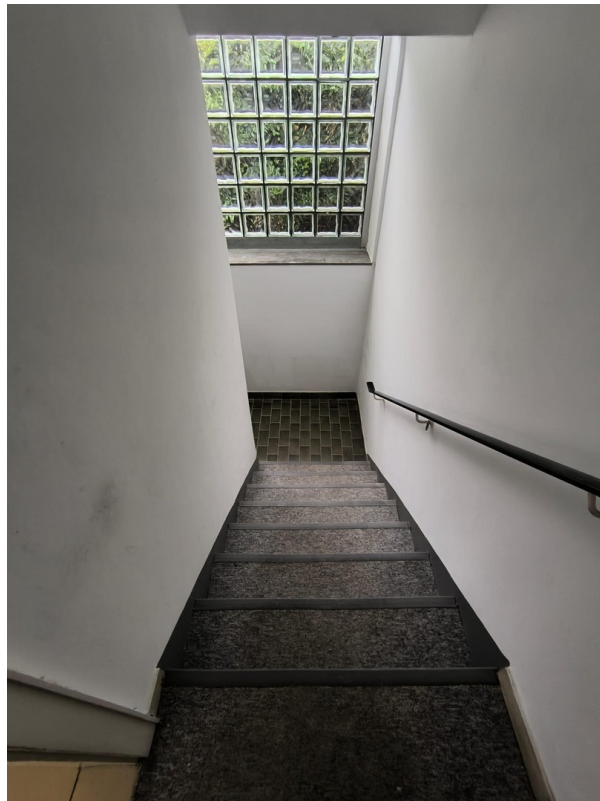


Terrasse

# Exposé - Galerie



WC - 1. OG



Treppe zum Keller

# Exposé - Galerie

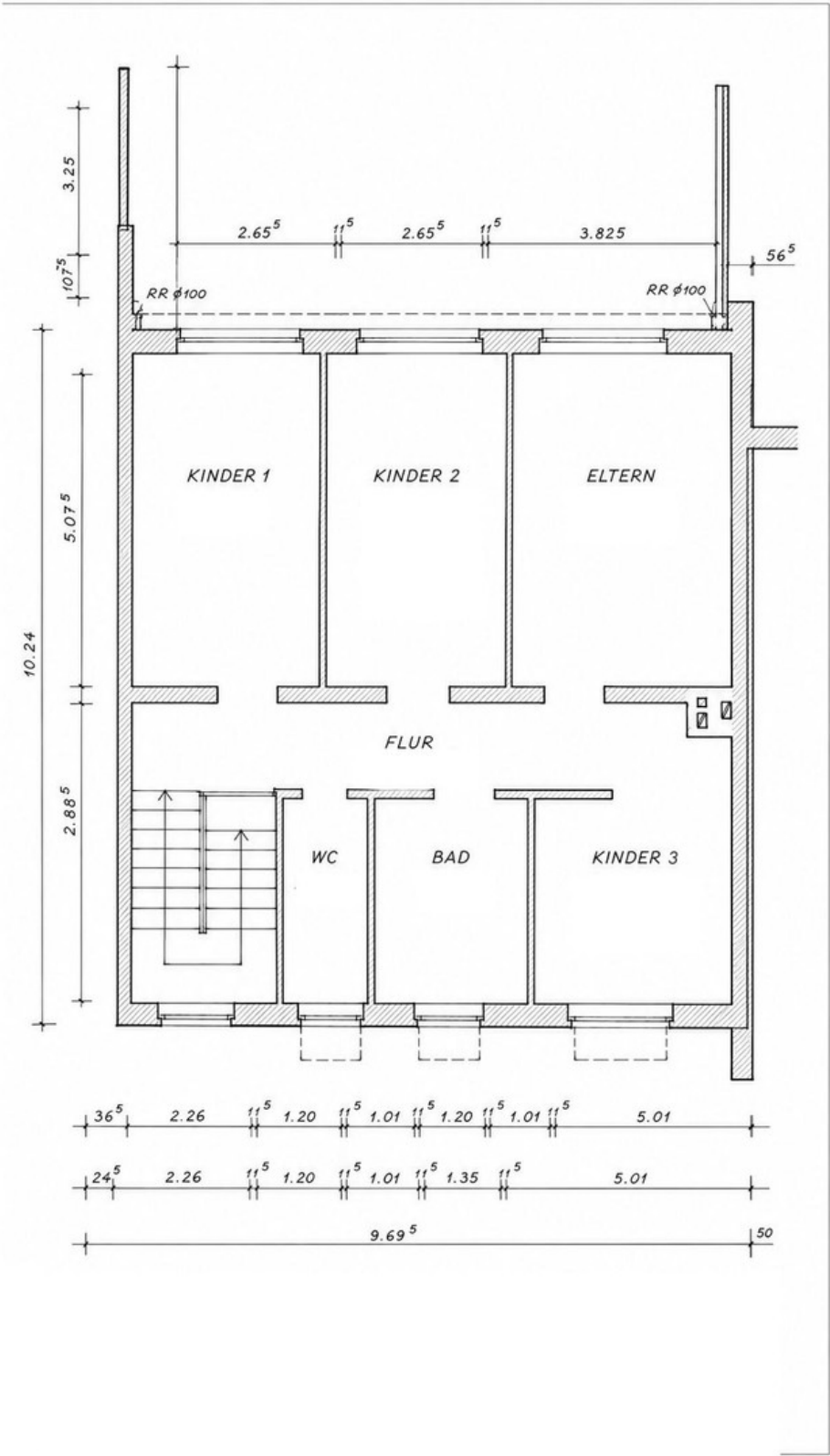


Treppenhaus

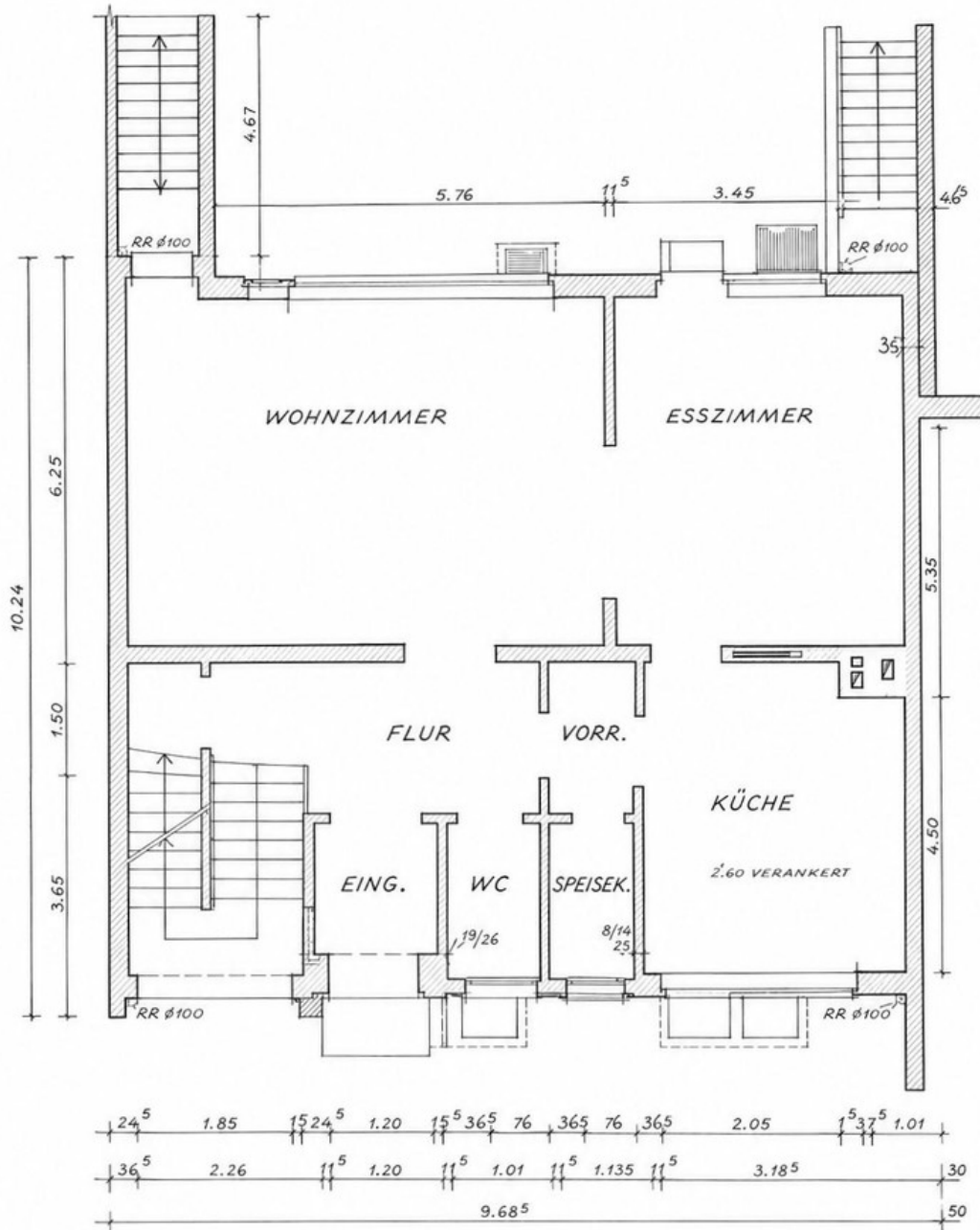


Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

