

Exposé

Erdgeschosswohnung in Herne

Mehr Platz für das, was wirklich zählt in Wanne-Süd



Objekt-Nr. **OM-473661**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **294.999 €**

Ansprechpartner:
Laura Hadyk

44652 Herne
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1908	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,32 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es gibt Immobilien, die man besichtigt. Und es gibt Immobilien, bei denen man schon nach wenigen Minuten weiß, dass man angekommen ist.

Mit rund 145 m² Wohnfläche bietet diese großzügige Erdgeschosswohnung den idealen Ort für alle, die Wert auf Platz, Komfort und ein Zuhause mit Zukunft legen. Ob Familie mit Kindern, Paar mit gehobenem Platzbedarf oder Berufstätige mit Homeoffice, hier finden Sie die Freiheit, Ihr Leben ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Die großzügige Raumaufteilung schafft ein offenes und angenehmes Wohngefühl. Große Räume, viel Tageslicht und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten sorgen dafür, dass sich jeder seinen ganz persönlichen Lieblingsplatz schaffen kann. Hier genießen Sie nicht nur Wohnfläche, sondern echte Lebensqualität.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Gartenanteil, der den Wohnraum nach draußen erweitert. Ob entspannte Sommerabende mit Familie und Freunden, spielende Kinder oder einfach ein ruhiger Moment im Grünen, dieser Außenbereich bietet einen echten Mehrwert. Eine Garage rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit. Gleichzeitig möchten wir Ihnen die Möglichkeit geben, Ihr neues Zuhause ganz individuell zu gestalten. Auf Wunsch übernehmen wir Renovierungs oder Modernisierungsmaßnahmen nach Ihren persönlichen Vorstellungen gegen einen entsprechenden Aufpreis. So können Sie Ihre Ideen verwirklichen, ohne sich selbst um die Umsetzung kümmern zu müssen.

Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Flexibilität und Wohnqualität auf besondere Weise und bietet den idealen Rahmen für Menschen, die nicht einfach nur eine Immobilie suchen, sondern ein Zuhause für viele Jahre.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie vorzustellen und gemeinsam mit Ihnen den ersten Schritt in Ihr neues Zuhause zu gehen.

Ausstattung

- Gepflegter Zustand
- Moderne Tageslichtbäder
- PVC- und Laminatböden
- Gasetagenheizung
- Neue Fenster und neue Gasheizung im Zuge des Verkaufs
- Kaminanschluss (in den größeren Wohnungen)
- Garage
- Individuelle Renovierung nach Käuferwunsch möglich

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage in Herne und vereint die Vorteile einer gewachsenen Infrastruktur mit einem hohen Maß an Alltagskomfort. Hier profitieren Sie von kurzen Wegen, einer hervorragenden Erreichbarkeit und einer Umgebung, die sich ideal für Familien, Paare und Berufstätige eignet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar. Ebenso stehen verschiedene Kindergärten sowie Schulen unterschiedlicher Bildungsformen in kurzer Distanz zur Verfügung. Das macht den Standort besonders attraktiv für Familien und alle, die Wert auf einen unkomplizierten Alltag legen.

Auch für Berufspendler bietet die Lage optimale Voraussetzungen. Die Autobahnen A42 und A43 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Bochum, Dortmund, Essen, Gelsenkirchen und Recklinghausen. Ergänzt wird dies durch ein gut ausgebautes Netz des öffentlichen Nahverkehrs.

Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Grünanlagen, Sport- und Freizeitangebote sowie verschiedene Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung. Gleichzeitig erreichen Sie die Herner Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangeboten innerhalb weniger Minuten.

Die Kombination aus einer hervorragenden Infrastruktur, kurzen Wegen und einer sehr guten Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer ausgezeichneten Wahl für Eigennutzer, die ein Zuhause suchen, das sowohl heute als auch langfristig höchsten Wohnkomfort bietet. Hier verbinden sich Lebensqualität, Flexibilität und Alltagstauglichkeit auf ideale Weise.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche mit Essbereich

Exposé - Galerie



Küche mit Essbereich

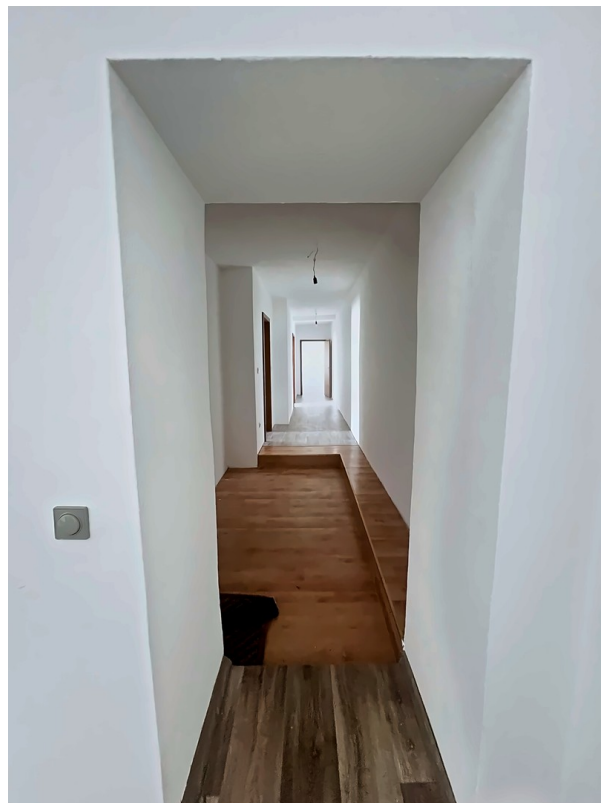


Küche mit Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



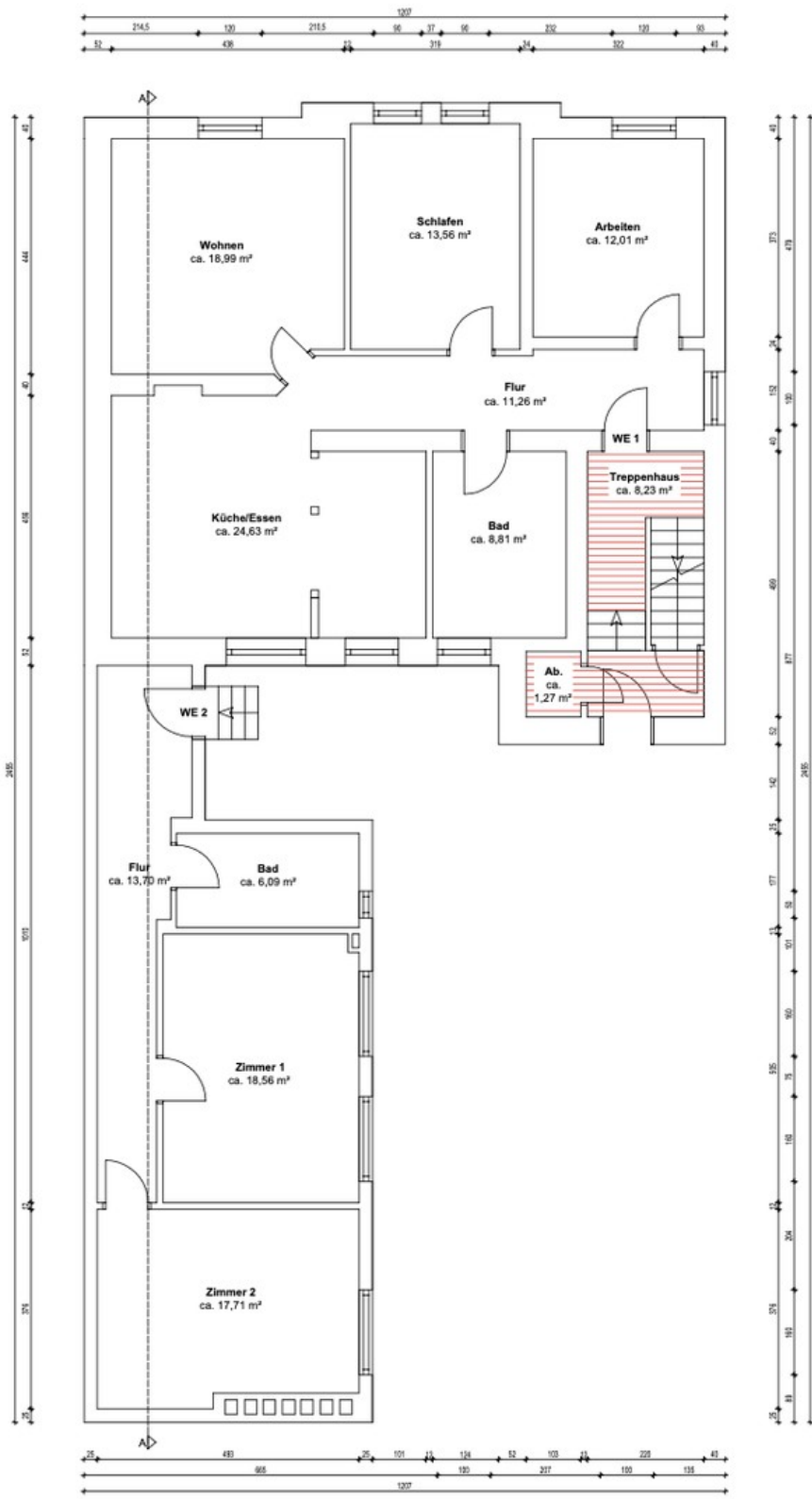
Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG