

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Herne

### Wohnen mit Charakter: 4,5-Zimmer-Wohnung in Herne



Objekt-Nr. **OM-473688**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:  
Fabian Jakobs

44652 Herne  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1908	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	89,26 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nicht jeder sucht einfach nur eine Wohnung. Manche suchen einen Ort, an dem sie sich langfristig zuhause fühlen können.

Mit ca. 89,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese durchdacht geschnittene Wohnung die ideale Kombination aus Komfort, Funktionalität und Wohnqualität. Die großzügige Raumaufteilung schafft genügend Platz für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die sich den Wunsch nach einem separaten Homeoffice erfüllen möchten.

Besonders der helle Wohnbereich lädt zum Entspannen und gemeinsamen Verbringen wertvoller Zeit ein. Die weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich nutzen und passen sich Ihren individuellen Lebensplänen an.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann kurzfristig bezogen werden. Sollten Sie dennoch eigene Vorstellungen von Ihrem zukünftigen Zuhause haben, bieten wir Ihnen die Möglichkeit, Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen nach Ihren persönlichen Wünschen gegen einen entsprechenden Aufpreis professionell umsetzen zu lassen.

Ob als erstes Eigenheim, als Zuhause für die kleine Familie oder als langfristige Wohnlösung mit ausreichend Platz – diese Wohnung bietet beste Voraussetzungen für viele glückliche Jahre.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

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

### **Fußboden:**

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



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

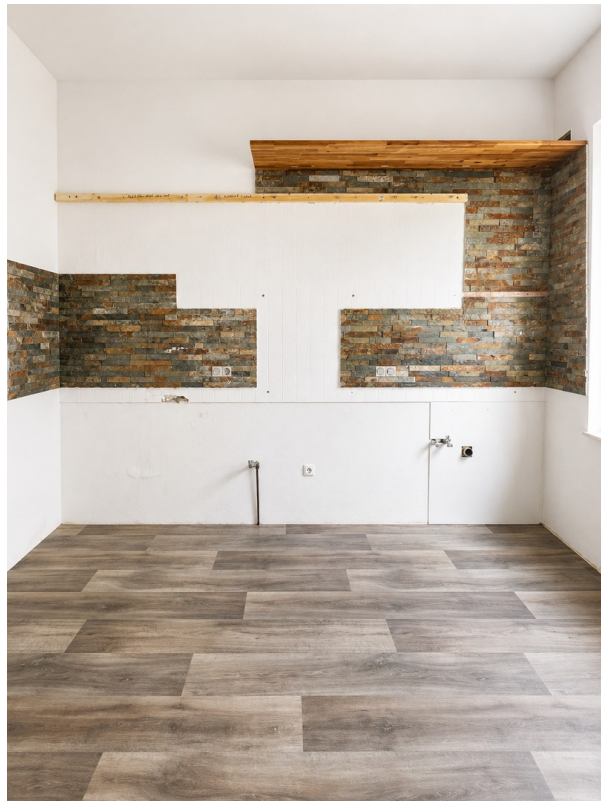


Küche mit Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche mit Essbereich



Küche

# Exposé - Grundrisse

