

Exposé

Mehrfamilienhaus in Herne

Renditestarke Alternative zum Einfamilienhaus: Mehrfamilienhaus mit herrlichem Garten



Objekt-Nr. **OM-269822**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:

Herr F. Guhl

Telefon: 0157 71900263

Mobil: 01577 1900263

44629 Herne
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1928	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	385,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	26,00	Heizung	Etagenheizung
Wohnfläche	403,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen mitten in Herne!

Von privat aus Familienbesitz ist dieses gepflegte Sechsfamilienhaus mit wunderschönem Garten zur alleinigen Nutzung durch die Eigentümer für VB 459.000 € zu verkaufen.

Das Haus ist die renditestarke Alternative zu Ihrem Traum vom Einfamilienhaus und befindet sich zentral gelegen in Herne-Horsthausen in der Roonstraße. Die 115 m² große 4ZKB-Wohnung im Erdgeschoss ist frei und kann von der Käuferin/vom Käufer des Objektes mit alleiniger Nutzung des 270 m² großen Gartens in Südausrichtung per sofort bezogen werden. An den eigenen Garten grenzen nach allen Seiten weitere Gärten an, so dass Sie hier eine grüne Oase der Ruhe mitten in Herne erstehen können.

Mit den Mieteinnahmen aus den Wohnungen in den Obergeschossen finanziert sich das zentral gelegene eigene Haus im Grünen hier von selbst.

Erbaut wurde es das Haus ca. 1928 in massiver Bauweise auf einem 385 m² großen Kaufgrundstück und verfügt über sechs gut geschnittene Wohneinheiten. Das Haus hat eine Wohnfläche von 403 m².

Das gesamte Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der Garten wurde im Gartenjahr 2024 bisher nicht gepflegt und freut sich auf eine starke Hand.

Im Erdgeschoss befindet sich eine gut geschnittene 115 m² große Wohnung, die über zwei ebenerdige und bodentiefe Ausgänge den alleinigen Zugang zum wunderschönen Garten bietet. Die Wohnung ist leer stehend und bietet sich als Wohnung für die neue Besitzerin/den neuen Besitzer an. Das Grundstück ist von keiner weiteren Seite einseh- oder begehbar. Die Gartenseite ist nach Süden ausgerichtet, an den eigenen Garten schließen nach allen Seiten weitere Gärten an. Zur Erdgeschosswohnung gehört außerdem ebenerdig zur Gartenseite eine große überdachte Terrasse, die Sonnenschutz bietet und den Aufenthalt im Freien auch bei Regenwetter erlaubt.

Die sehr gut geschnittene Erdgeschosswohnung bietet zwei Tageslichtbäder, zwei Schlaf- oder Arbeitszimmer zur Gartenseite, zwei Zimmer zur Straße mit Isolierverglasung und eine Küche mit Abstellraum.

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung (73 m²) und eine 1-Zimmerwohnung (40 m²).

Im zweiten Obergeschoss befinden sich zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit 58 m² und 55 m².

Das Dachgeschoss ist mit einer 3-Zimmer-Wohnung zu 62 m² teilausgebaut und bietet darüber hinaus eine Ausbaureserve.

Die aktuelle Nettokaltmiete aller zur Zeit vermieteten Wohnungen beträgt 1.575,78 €, für die leerstehende Wohnung im EG wären bei Neuvermietung 847,55 € plus 200 € für die alleinige Nutzung des Gartens zu erzielen. Macht insgesamt zusammen monatlich kalt 2.623,33 Euro.

Die aktuell erzielbare Jahresnettokaltmiete beträgt 31.479,96 €.

Ausstattung

Alle Wohnungen verfügen über Tageslichtbäder mit Badewanne und teils hochwertiger Sanitärausstattung, die durch die Firma im Familienbesitz verwirklicht wurde. Jede Wohnung hat einen eigenen Abstellraum, der Wohnungsschnitt ist durchgehend gut.

Beheizt wird die Erdgeschosswohnung mit einer Gas-Zentralheizung, die Wohnungen im Obergeschoss durch eigene Gasthermen.

Im hervorragend trockenen Keller steht den Mietern jeweils ein eigener Abstellraum sowie weitere Räume zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen Trockenboden, der von allen Mietern der Hausgemeinschaft genutzt wird.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

Lage

Das angebotene Objekt liegt mittig in der Stadt Herne, im Stadtteil Horsthausen. Das Stadtzentrum Herne ist ca. 1 km entfernt. Die Autobahn Anschlussstelle der A 42 Herne-Baukau ist ca. 0,9km entfernt. Der Bahnhof Herne ist in 0,9 km Entfernung zu erreichen.

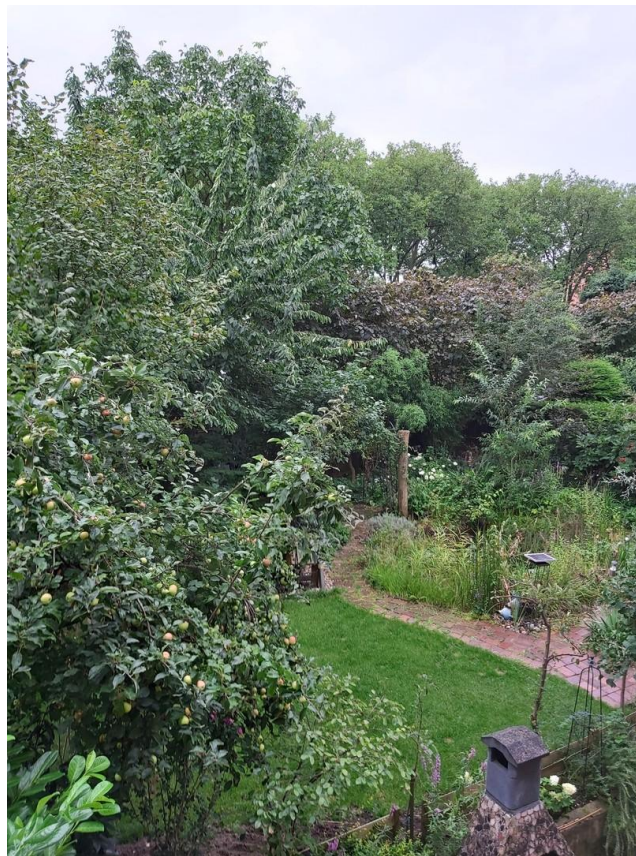
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	228,69 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Gartenidylle zur Alleinnutzung

Exposé - Galerie

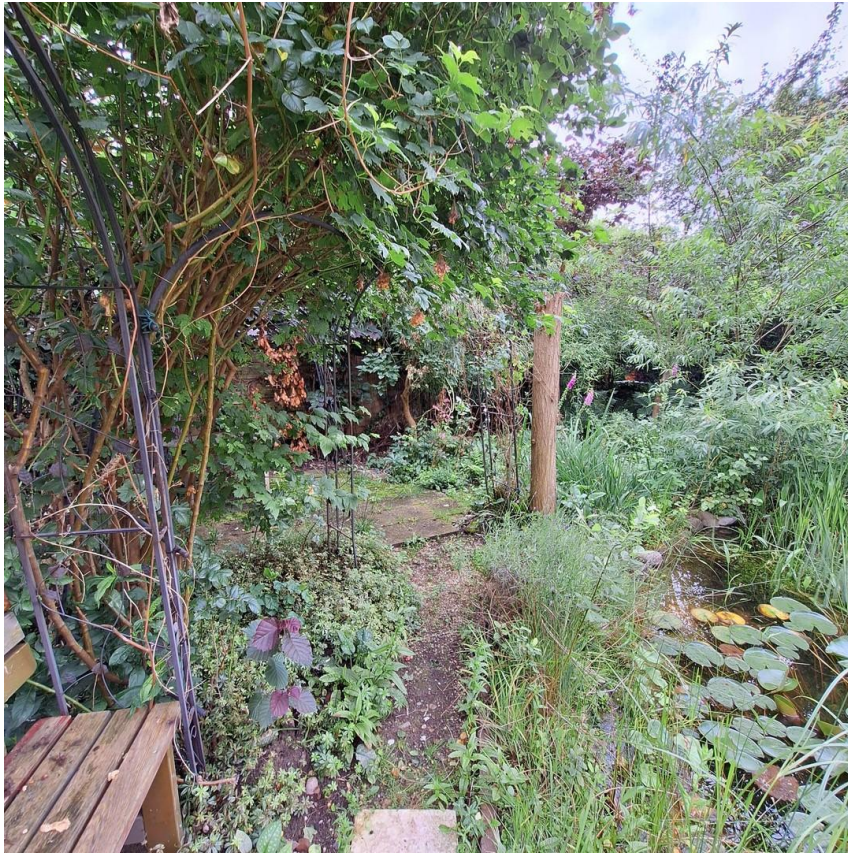


Terrasse freie Wohnung EG



Gartenausblick erster Stock

Exposé - Galerie



Garten zur Alleinnutzung



Rückansicht des Hauses

Exposé - Galerie



Wohnzimmer freie Wohnung EG



Korridor freie Wohnung EG

Exposé - Galerie



straßenseitiges Zimmer EG



Abstellraum zur Küche EG

Exposé - Galerie



2. Gartenzutritt Wohnung EG

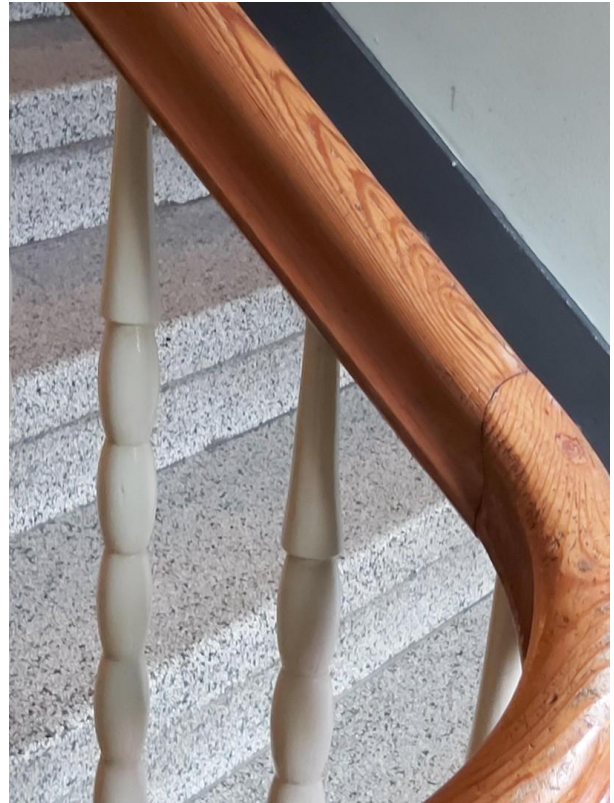


Bad freie Wohnung EG

Exposé - Galerie



Wohnungseingang EG



Ausschnitt Treppenhaus



Wohnungseingangstüren OG

Exposé - Galerie



Nähere Umgebung des Hauses



Straßenausblick erster Stock

Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG rechts



Wohnzimmer 1. OG rechts

Exposé - Galerie



Zentrale Elektroinstallation

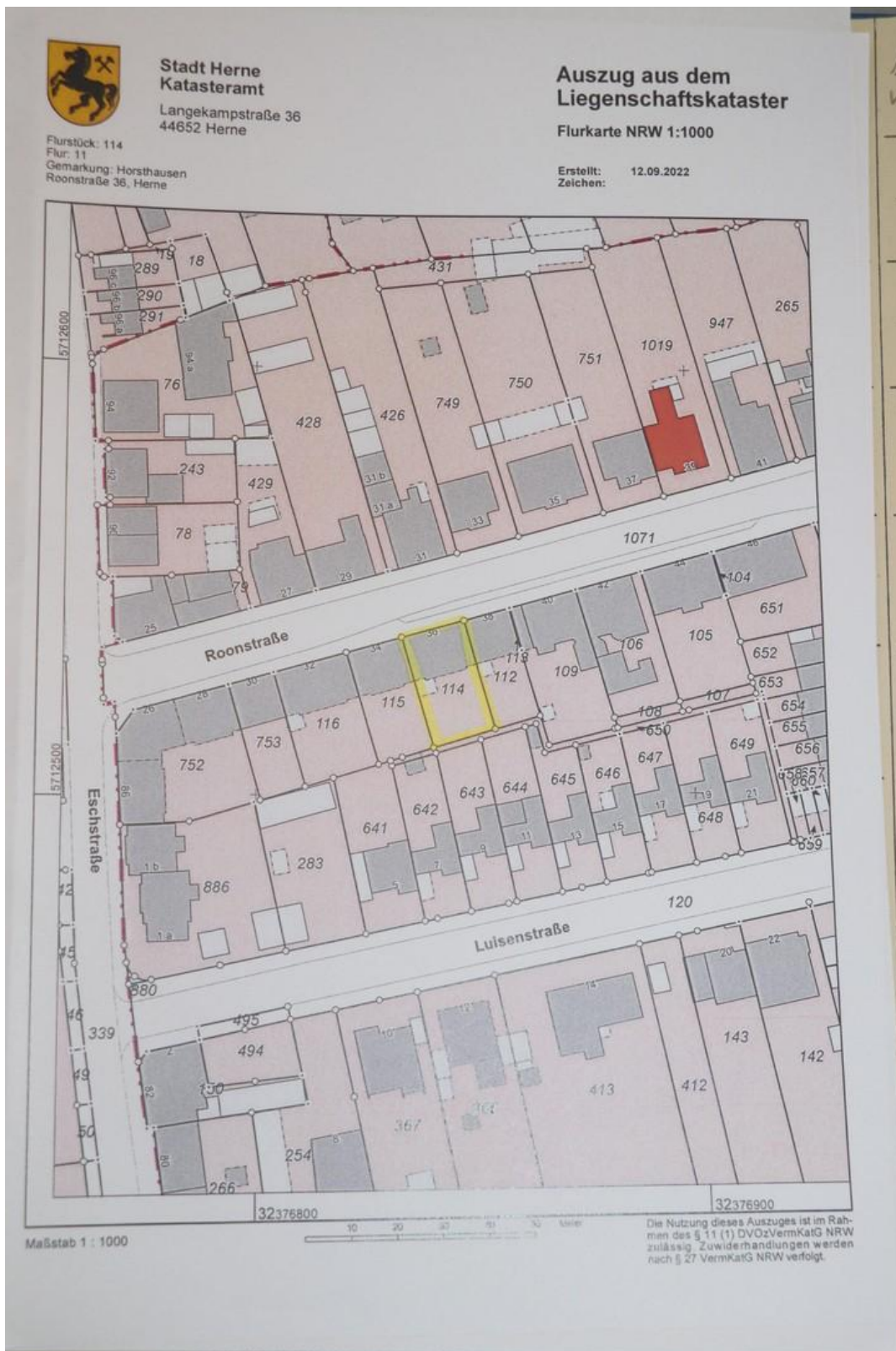


Elektroinstallation 1.OG

Exposé - Galerie

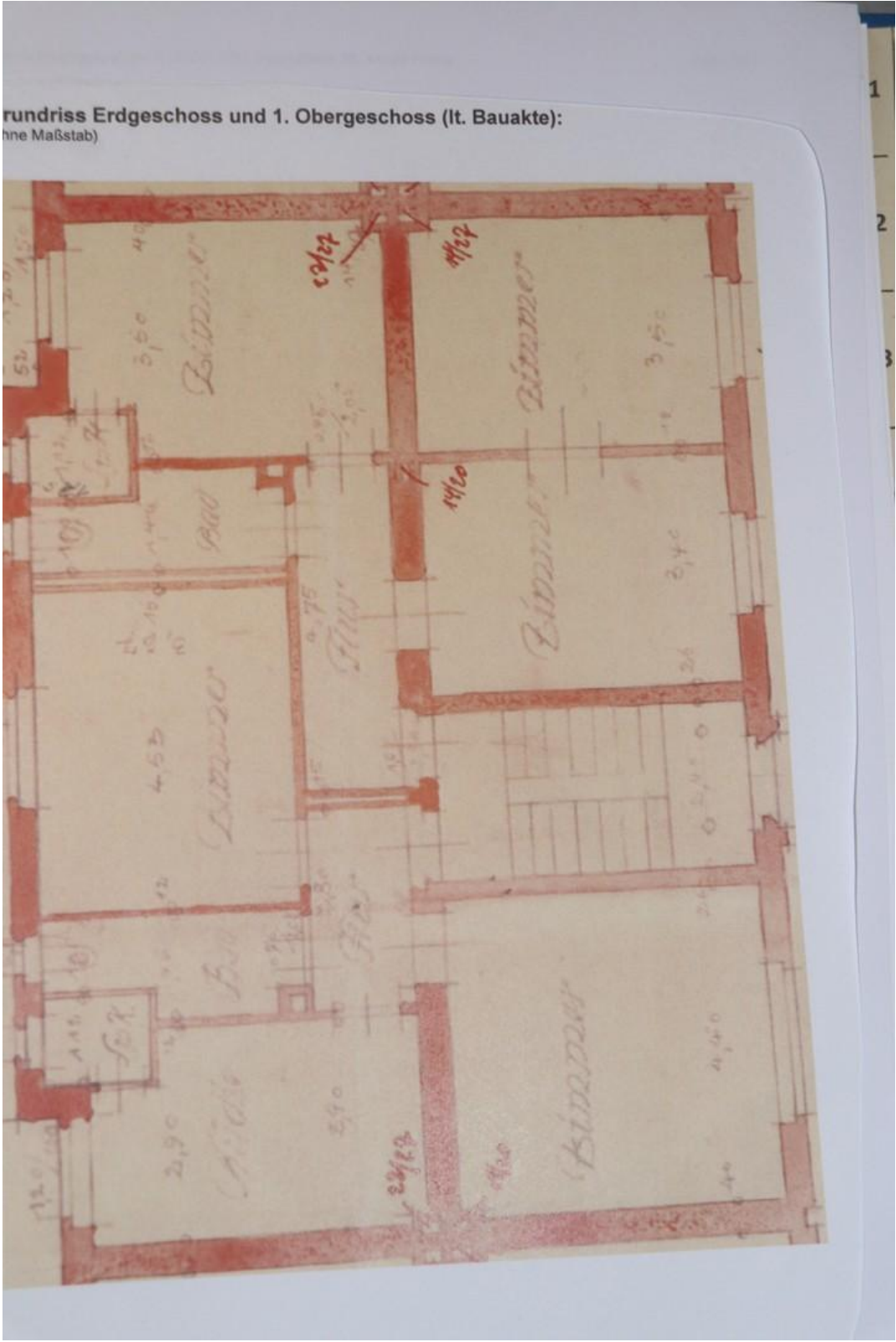


Exposé - Grundrisse



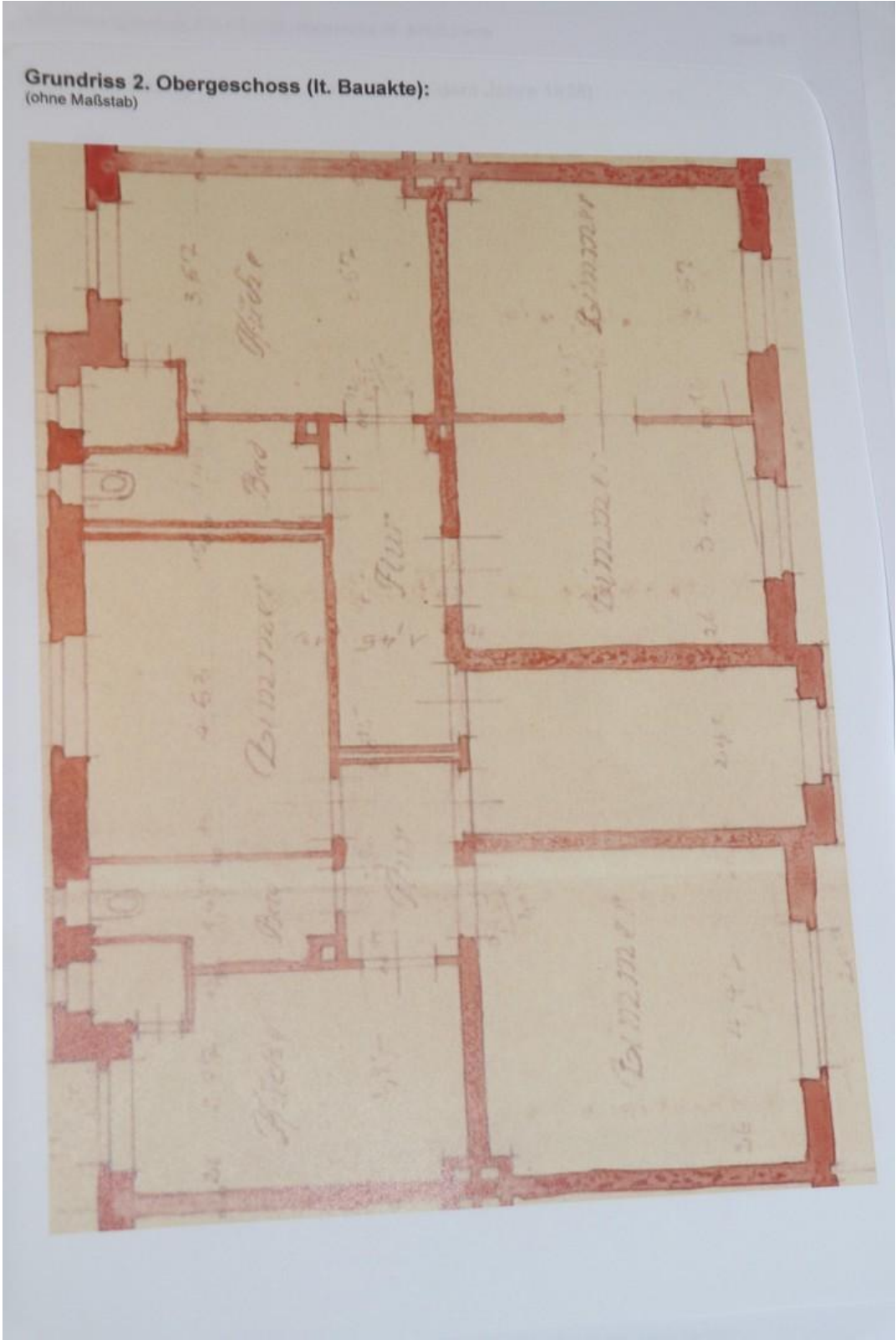
Lageplan Flurkarte

Exposé - Grundrisse



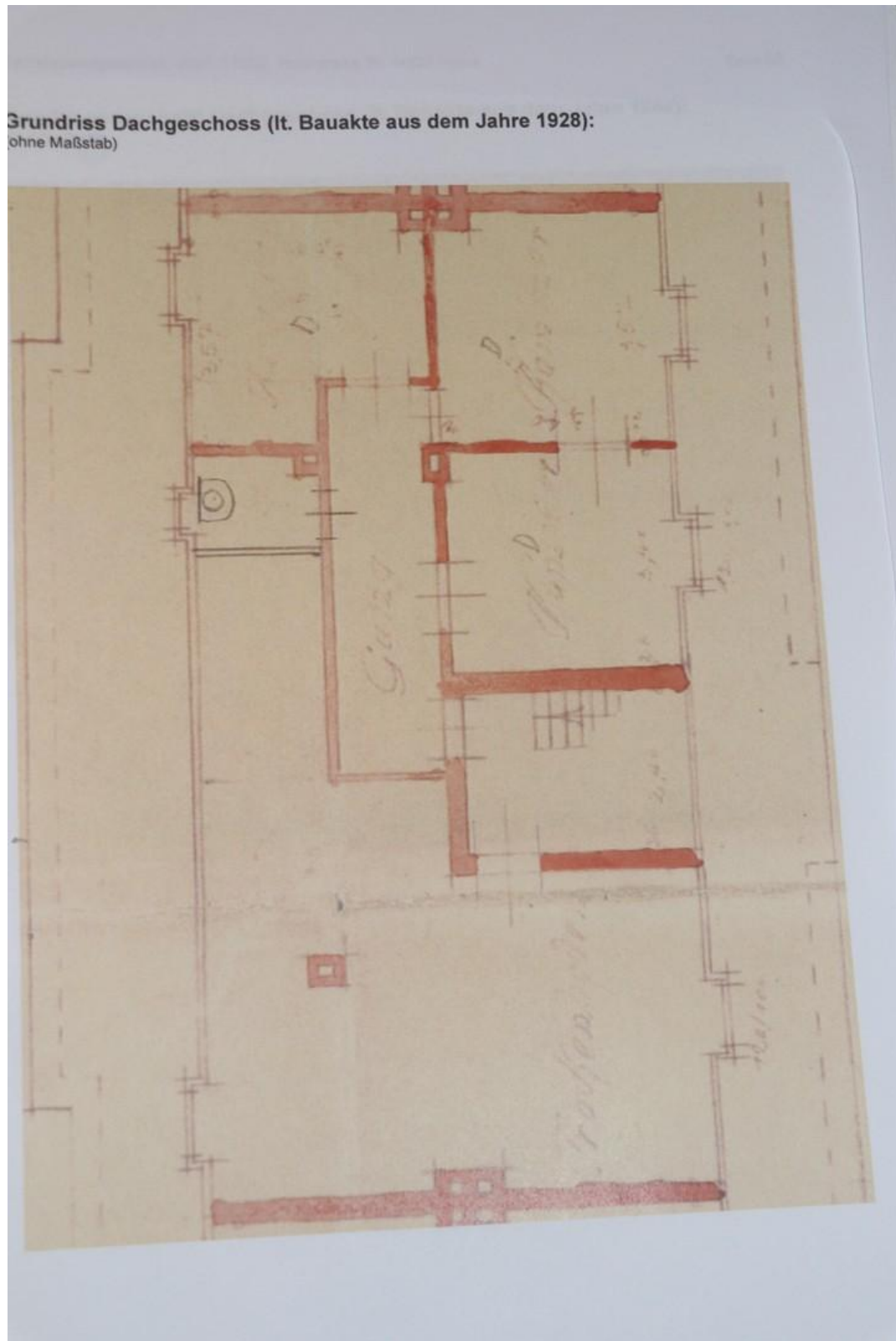
Grundriss HP und 1. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

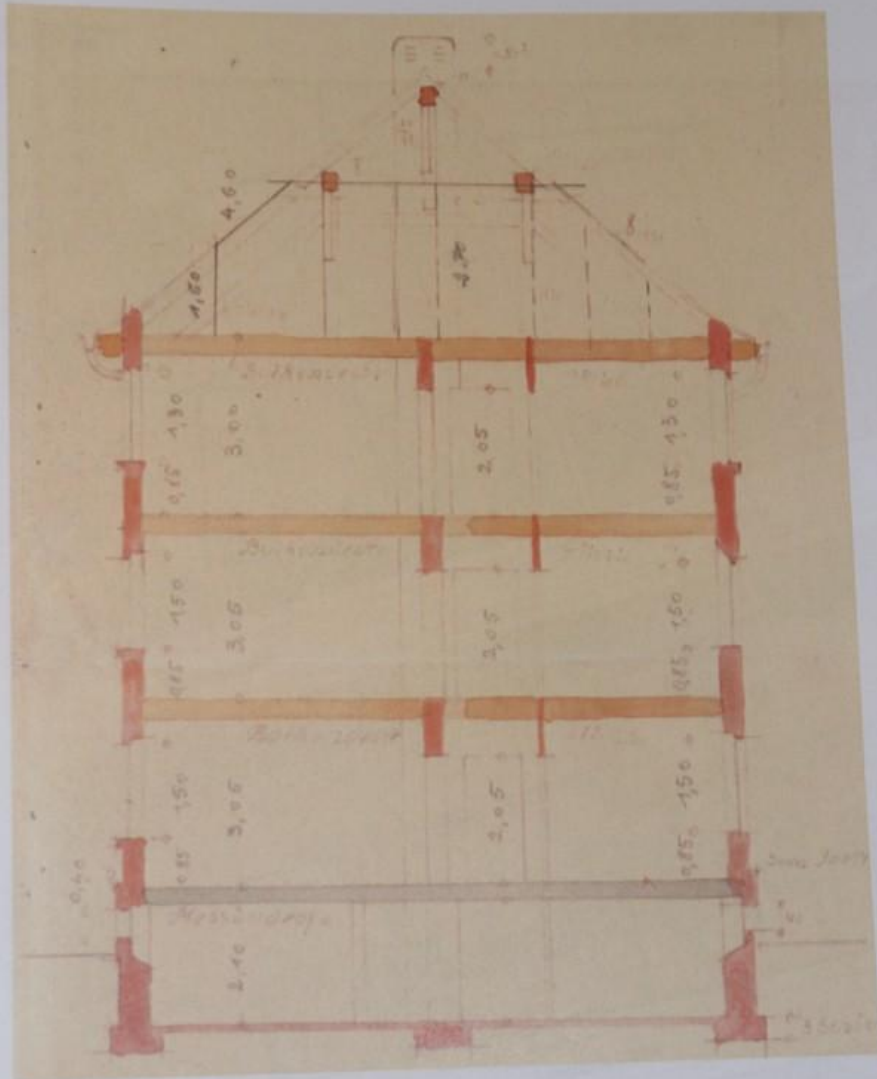
Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse

Schnitt (lt. Bauakte):
(ohne Maßstab)



Schnitt