

# Exposé

## Wohnung in Herne

### Mehrgenerationen Wohnanlage „Gabelsberger Straße“ ruhiges und grünes Wohnen zentral in Wanne-Süd



Objekt-Nr. OM-291534

#### Wohnung

Vermietung: **1.508 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tim Weyers

Gabelsberger Str. 11c  
44651 Herne  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	109,28 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	470 €	Tiefgaragenplätze	20
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Stellplätze	6
Mietsicherheit	3.016 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Projekt

Unsere beiden klimafreundlichen KfW-Effizienzhäuser 40 plus in Holzrahmenbauweise

zeichnen sich durch eine nachhaltige Bauweise aus. Diese hebt sich durch die Energieeinsparung und dem Wohnkomfort deutlich von anderen KfW-Effizienzhausklassen ab. Durch die kontrollierte Wohnraumlüftung sinkt der Energieverbrauch deutlich und sorgt zusätzlich für frische und gesunde Wohnraumlüftung. Die umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe samt Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Der notwendige Strom wird größtenteils über die hauseigenen Photovoltaikanlagen bereitgestellt. Die nachhaltig und klimaschonend gestaltete Außenanlage sorgt mit den begrünten Dächern für ein angenehmes Klima.

Das Bauvorhaben besteht aus zwei Wohnhäusern die über eine gemeinsame Tiefgarage mit 20 Stellplätzen verfügen. Hinzu kommen 6 PKW-Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze im Außenbereich.

Das Haus „Gabelsberger Straße 11c“ bietet insgesamt 12 familiengerechte und barrierefreie Wohnungen.

Das Haus „Gabelsberger Straße 11d“ bietet insgesamt 15 seniorengerechte barrierefreie und teilweise rollstuhlgerechte Wohnungen.

## Ausstattung

Ausstattung

- lichtdurchfluteter Wohnraum durch bodentiefe Fenster
- alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- großzügige und moderne Grundrisse
- zeitlos weiße Zimmertüren
- Wohnungseingangstüren mit 3-Punkt Verriegelung
- 3-fach verglaste Fenster
- barrierefreie Bäder mit bodenbündiger Dusche, modern und zeitlos gefliest
- Platz für die Waschmaschine und Wäschetrockner im Technikraum der Wohnung
- moderne Aufzugsanlage in alle Geschosse
- PKW-Stellplätze sind für die Installation einer Wallbox vorbereitet
- ruhige Wohnlage inmitten der Stadt
- Fahrräder- und Gehhilfen- Stellplätze
- hochwertiger Vinyl-Bodenbelag
- Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumlüftung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Aktuell befindet sich das Bauvorhaben in der Fertigstellung. Bezug der Wohnungen ist ab dem 01.10.2024 geplant.

Bei dem Bauvorhaben wird aufgrund der Eigenstromerzeugung über die Photovoltaik-Anlage ein Mieterstrommodell umgesetzt. Hierdurch ist ein separater Stromvertrag für die Wohnungen nicht erforderlich. Die Strompauschale wird noch zu den angegebenen Nebenkosten hinzugerechnet und belaufen sich auf 88-197 € monatlich je nach Wohnungsgröße.

## Lage

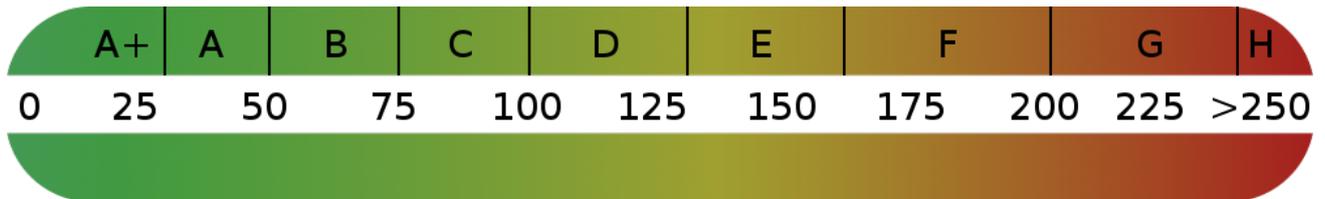
Die Immobilie liegt in belebter Gegend in Herne Wanne-Süd. In unmittelbarer Umgebung der Immobilie fahren einige Bus- und Tramlinien. Zu Fuß erreichen Sie verschiedene Restaurants, Supermärkte, eine Bäckerei und einen Arzt. Ein paar Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Friseure, zwei Modegeschäfte und zwei Postannahmestellen finden Sie ebenfalls vor Ort.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,89 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Luftbild



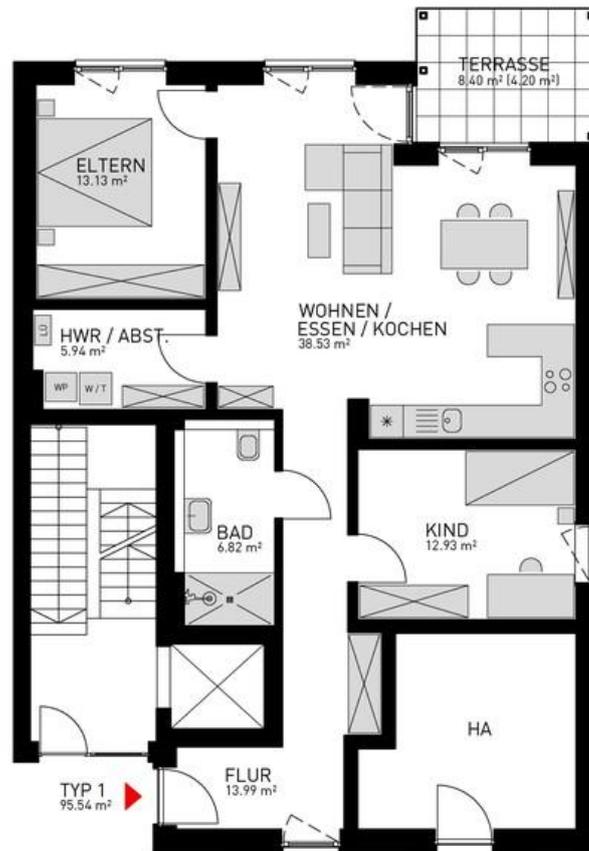
Perspektive

# Exposé - Galerie



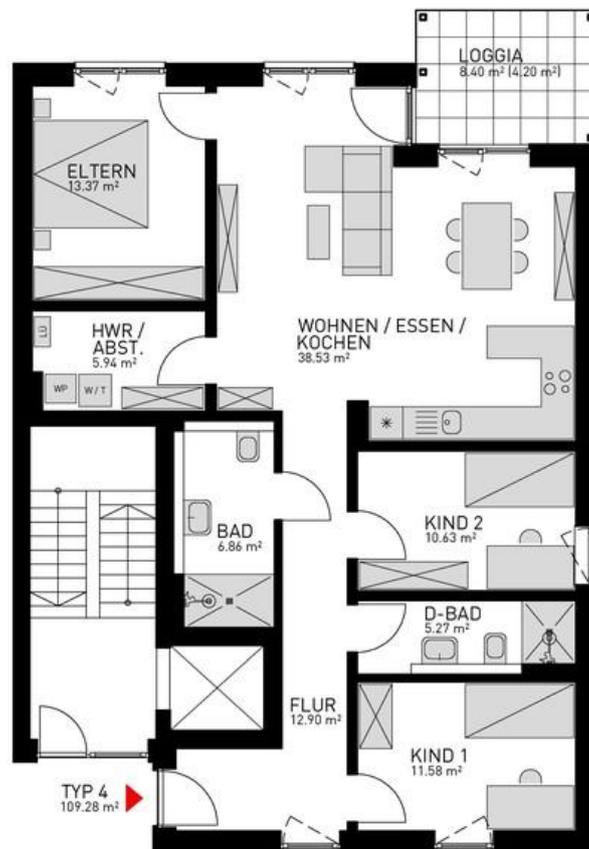
Perspektive

# Exposé - Grundrisse



Wohnung Typ 1 - Haus 11c

# Exposé - Grundrisse



Wohnung Typ 4 - Haus 11c

# Exposé - Grundrisse

## Mehrgenerationen Wohnanlage „Gabelsberger Straße“

ruhiges und grünes Wohnen zentral in Herne Wanne-Süd



### Vermietung

Weyers Gabelsberger Str. GmbH & Co. KG  
Tim Weyers  
Veilchenweg 73  
44651 Herne  
Tel. 02325 9332-0  
vermietung@weyers-herne.de

unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 1

# Exposé - Grundrisse

## Das Projekt

Unsere beiden klimafreundlichen KfW-Effizienzhäuser 40 plus in Holzrahmenbauweise zeichnen sich durch eine nachhaltige Bauweise aus. Diese hebt sich durch die Energieeinsparung und dem Wohnkomfort deutlich von anderen KfW-Effizienzhausklassen ab. Durch die kontrollierte Wohnraumlüftung sinkt der Energieverbrauch deutlich und sorgt zusätzlich für frische und gesunde Wohnraumluft. Die umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe samt Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Der notwendige Strom wird größtenteils über die hauseigenen Photovoltaikanlagen bereitgestellt. Die nachhaltig und klimaschonend gestaltete Außenanlage sorgt mit den begrünten Dächern für ein angenehmes Klima.

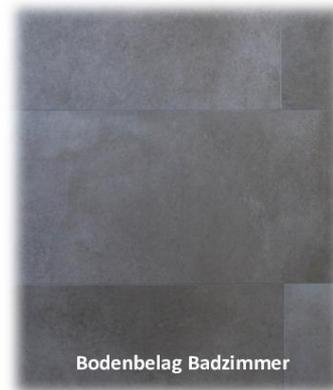
Das Bauvorhaben besteht aus zwei Wohnhäusern die über eine gemeinsame Tiefgarage mit 20 Stellplätzen verfügen. Hinzu kommen 6 PKW-Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze im Außenbereich.

Das Haus „Gabelsberger Straße 11c“ bietet insgesamt 12 familiengerechte und barrierefreie Wohnungen.

Das Haus „Gabelsberger Straße 11d“ bietet insgesamt 15 seniorengerechte barrierefreie und teilweise rollstuhlgerechte Wohnungen.

## Ausstattung

- lichtdurchfluteter Wohnraum durch bodentiefe Fenster
- alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- großzügige und moderne Grundrisse
- zeitlos weiße Zimmertüren
- Wohnungseingangstüren mit 3-Punkt Verriegelung
- 3-fach verglaste Fenster
- barrierefreie Bäder mit bodenbündiger Dusche, modern und zeitlos gefliest
- Platz für die Waschmaschine und Wäschetrockner im Technikraum der Wohnung
- moderne Aufzugsanlage in alle Geschosse
- PKW-Stellplätze sind für die Installation einer Wallbox vorbereitet
- ruhige Wohnlage inmitten der Stadt
- Fahrräder- und Gehhilfen- Stellplätze
- hochwertiger Vinyl-Bodenbelag
- Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumlüftung



Bodenbelag Badzimmer



Bodenbelag Wohnräume

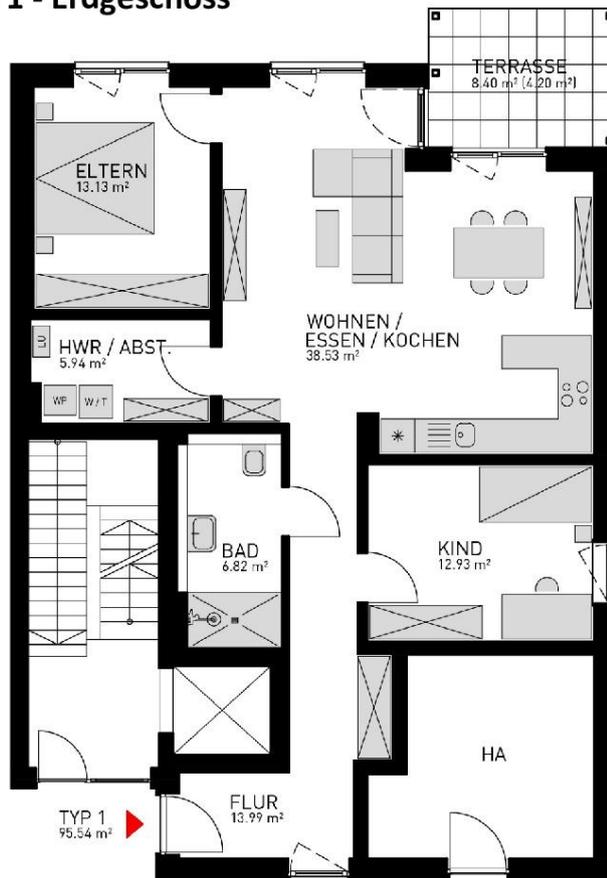
unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu 2

# Exposé - Grundrisse

## Gabelsberger Str. 11c - Herne

12 familiengerechte barrierefreie Mietwohnungen

### Wohnung Typ 1 - Erdgeschoss



#### Wohnung Typ 1

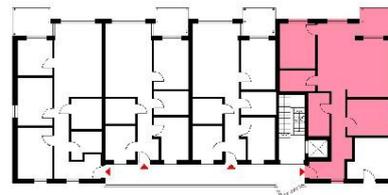
3-Zimmer-Wohnung  
barrierefrei mit Terrasse  
Maßstab 1:100

#### Wohnflächen

Flur	ca. 13,99 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,82 m <sup>2</sup>
HWR/Abst.	ca. 5,94 m <sup>2</sup>
Eltern	ca. 13,13 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 4,20 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 38,53 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 12,93 m <sup>2</sup>
Gesamt	ca. 95,54 m <sup>2</sup>

#### Miete

Grundmiete	1.318 €
Nebenkosten inkl. Heizung + Strom	399 €
Gesamtmiete	1.717 €



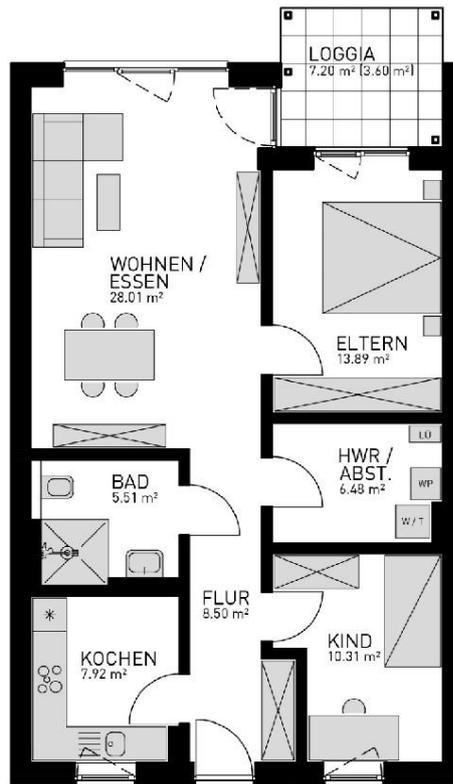
unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 3

# Exposé - Grundrisse

## Gabelsberger Str. 11c - Herne

12 familiengerechte barrierefreie Mietwohnungen

### Wohnung Typ 2 - Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss



#### Wohnung Typ 2

3,5-Zimmer-Wohnung  
barrierefrei mit Loggia  
Maßstab 1:100

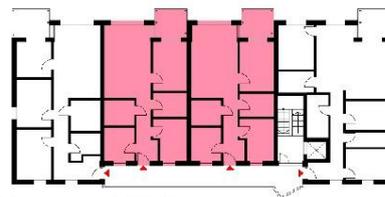
TYP 2  
84,22 m²

#### Wohnflächen

Flur	ca.	8,50 m²
Kochen	ca.	7,92 m²
Bad	ca.	5,51 m²
Wohnen/Essen	ca.	28,01 m²
Loggia	ca.	3,60 m²
Eltern	ca.	13,89 m²
HWR/Abst.	ca.	6,48 m²
Kind	ca.	10,31 m²
<b>Gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>84,22 m²</b>

#### Miete

Grundmiete	1.162 €
Nebenkosten inkl. Heizung + Strom	371 €
<b>Gesamtmiete</b>	<b>1.533 €</b>



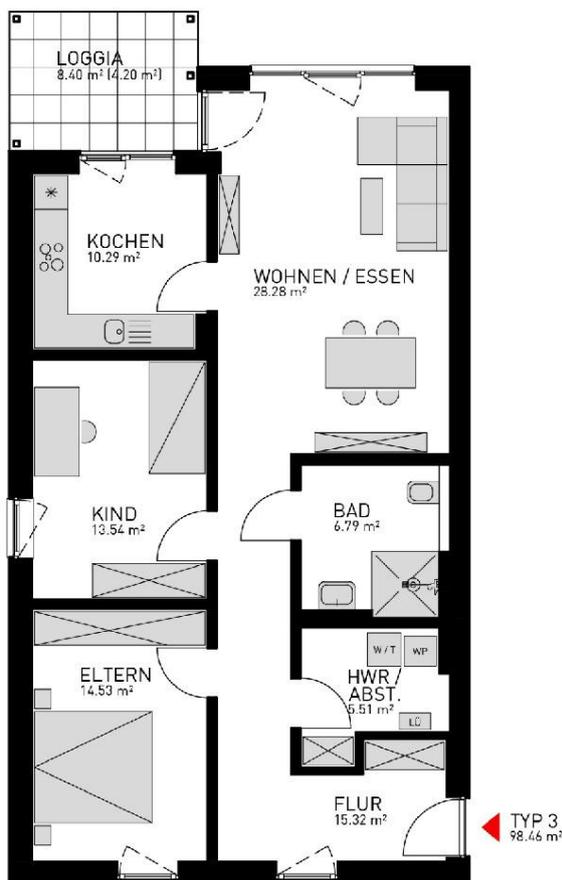
unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 4

# Exposé - Grundrisse

## Gabelsberger Str. 11c - Herne

12 familiengerechte barrierefreie Mietwohnungen

Wohnung Typ 3 - Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss



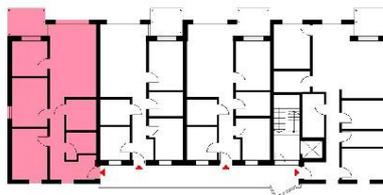
### Wohnung Typ 3

3,5-Zimmer-Wohnung  
barrierefrei mit Loggia  
Maßstab 1:100

### Wohnflächen

Flur	ca. 15,32 m <sup>2</sup>
Eltern	ca. 5,51 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 14,53 m <sup>2</sup>
Kochen	ca. 10,29 m <sup>2</sup>
Loggia	ca. 4,20 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca. 28,28 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,79 m <sup>2</sup>
HWR/Abst.	ca. 5,51 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 98,46 m<sup>2</sup></b>

<b>Miete</b>	
Grundmiete	1.359 €
Nebenkosten inkl. Heizung + Strom	406 €
<b>Gesamtmiete</b>	<b>1.765 €</b>



unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 5

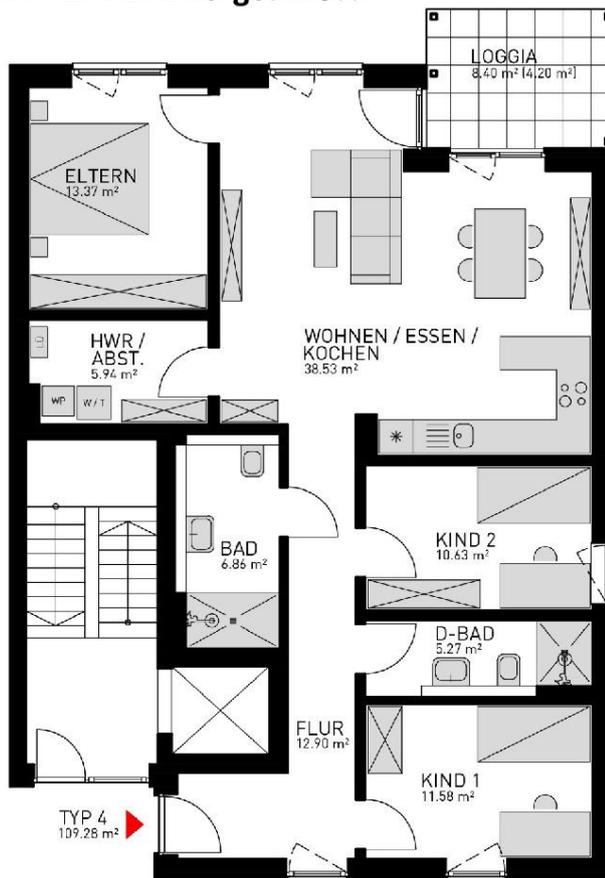
# Exposé - Grundrisse



## Gabelsberger Str. 11c - Herne

12 familiengerechte barrierefreie Mietwohnungen

### Wohnung Typ 4 - 1. + 2. Obergeschoss



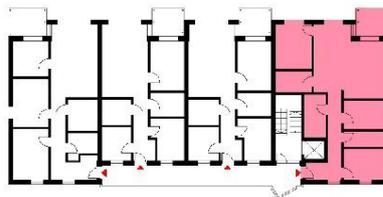
#### Wohnung Typ 4

TYP 4  
109,28 m<sup>2</sup>

4-Zimmer-Wohnung  
barrierefrei mit Loggia  
Maßstab 1:100

#### Wohnflächen

Flur	ca. 12,90 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,86 m <sup>2</sup>
HWR/Abst.	ca. 5,94 m <sup>2</sup>
Eltern	ca. 13,37 m <sup>2</sup>
Loggia	ca. 4,20 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 38,53 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca. 10,63 m <sup>2</sup>
D-Bad	ca. 5,27 m <sup>2</sup>
Kind 1	ca. 11,58 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 109,28 m<sup>2</sup></b>



#### Miete

Grundmiete	1.508 €
Nebenkosten inkl. Heizung + Strom	470 €
<b>Gesamtmiete</b>	<b>1.978 €</b>

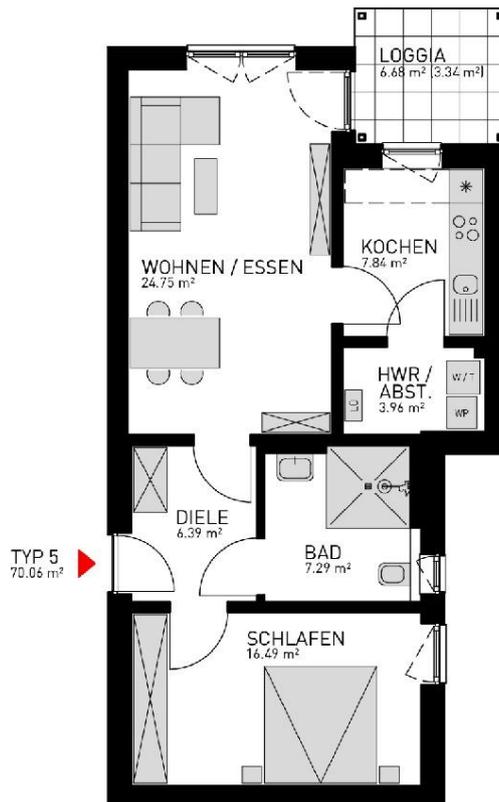
unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 6

# Exposé - Grundrisse

## Gabelsberger Str. 11d – Herne

15 seniorengerechte und barrierefreie Mietwohnungen

**Wohnung Typ 5 – Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss**



### Wohnung Typ 5

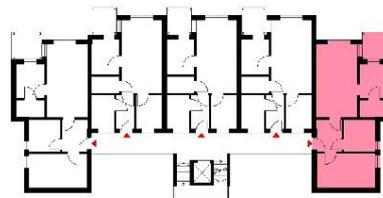
2,5-Zimmer-Wohnung  
rollstuhlgerecht mit Loggia  
Maßstab 1:100

#### Wohnflächen

Diele	ca.	6,39 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca.	24,75 m <sup>2</sup>
Loggia	ca.	3,34 m <sup>2</sup>
Kochen	ca.	7,84 m <sup>2</sup>
HWR/Abst.	ca.	3,96 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	7,29 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca.	16,49 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>70,06 m<sup>2</sup></b>

#### Miete

Grundmiete	967 €
Nebenkosten inkl. Heizung + Strom	292 €
<b>Gesamtmiete</b>	<b>1.259 €</b>



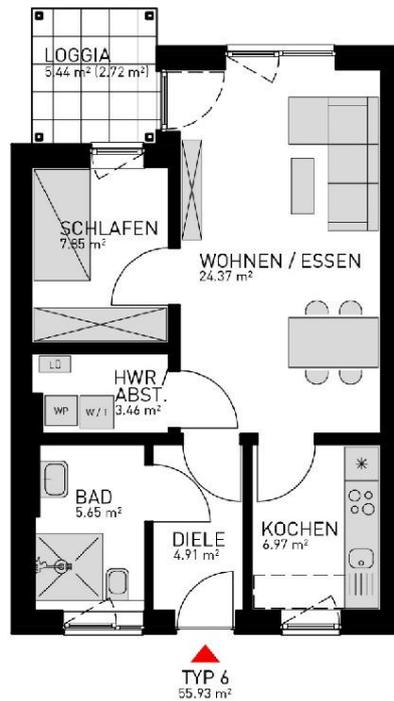
unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 7

# Exposé - Grundrisse

## Gabelsberger Str. 11d – Herne

15 seniorengerechte und barrierefreie Mietwohnungen

**Wohnung Typ 6 - Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss**



### Wohnung Typ 6

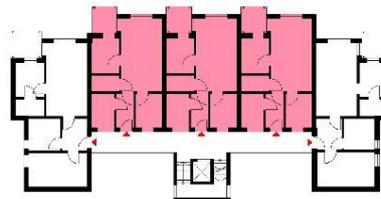
2,5-Zimmer-Wohnung  
barrierefrei mit Loggia  
Maßstab 1:100

#### Wohnflächen

Diele	ca.	4,91 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	5,65 m <sup>2</sup>
HWR/Abst.	ca.	3,46 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca.	7,85 m <sup>2</sup>
Loggia	ca.	2,72 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca.	24,37 m <sup>2</sup>
Kochen	ca.	6,97 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>55,93 m<sup>2</sup></b>

#### Miete

Grundmiete	772 €
Nebenkosten inkl. Heizung + Strom	228 €
<b>Gesamtmiete</b>	<b>1.000 €</b>



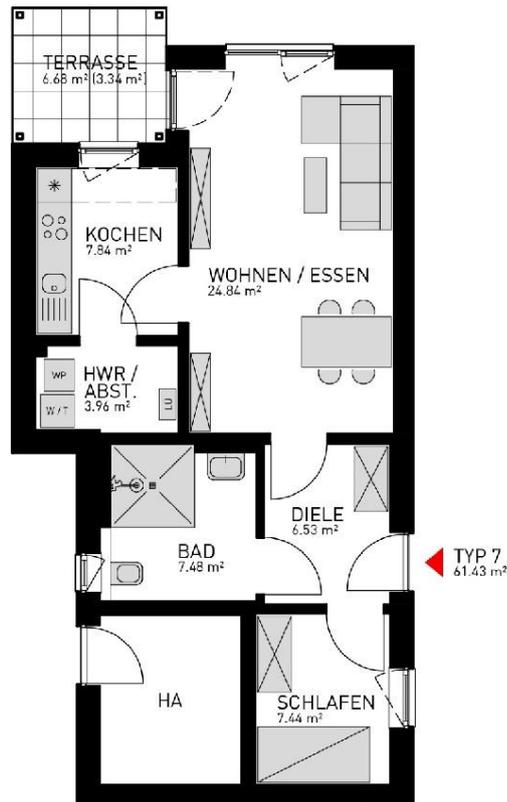
unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 8

# Exposé - Grundrisse

## Gabelsberger Str. 11d – Herne

15 seniorengerechte und barrierefreie Mietwohnungen

### Wohnung Typ 7 - Erdgeschoss



#### Wohnung Typ 7

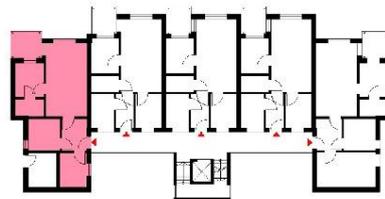
2,5-Zimmer-Wohnung  
barrierefrei mit Terrasse  
Maßstab 1:100

#### Wohnflächen

Diele	ca. 6,53 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 7,44 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,48 m <sup>2</sup>
HWR/Abst.	ca. 3,96 m <sup>2</sup>
Kochen	ca. 7,84 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 3,34 m <sup>2</sup>
<u>Wohnen/EsSEN</u>	<u>ca. 24,84 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	ca. 61,43 m <sup>2</sup>

#### Miete

Grundmiete	848 €
Nebenkosten inkl. Heizung + Strom	242 €
Gesamtmiere	1.090 €



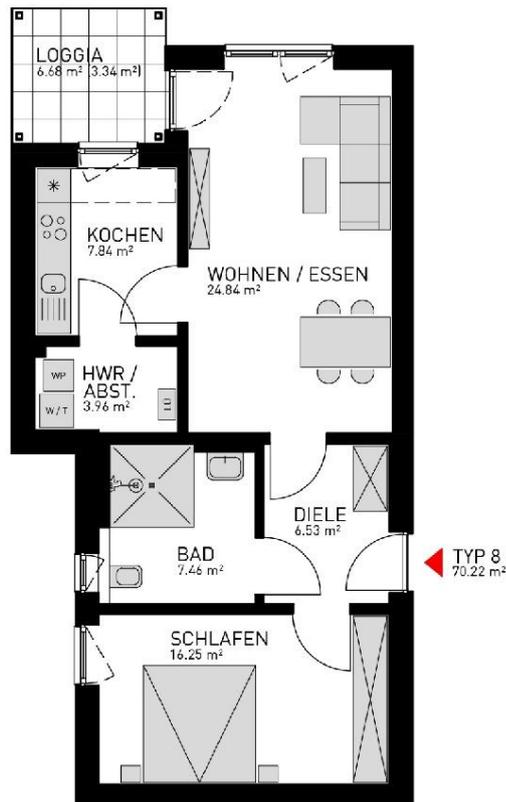
unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 9

# Exposé - Grundrisse

## Gabelsberger Str. 11d – Herne

15 seniorengerechte und barrierefreie Mietwohnungen

### Wohnung Typ 8 - Erdgeschoss



#### Wohnung Typ 8

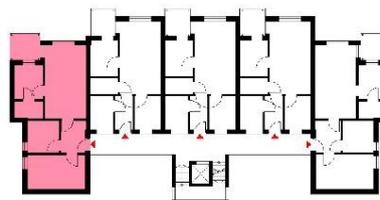
2,5-Zimmer-Wohnung  
barrierefrei mit Loggia  
Maßstab 1:100

#### Wohnflächen

Diele	ca. 6,53 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,25 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,46 m <sup>2</sup>
HWR/Abst.	ca. 3,96 m <sup>2</sup>
Kochen	ca. 7,84 m <sup>2</sup>
Loggia	ca. 3,34 m <sup>2</sup>
<u>Wohnen/EsSEN</u>	<u>ca. 24,84 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	ca. 70,22 m <sup>2</sup>

#### Miete

Grundmiete	969 €
Nebenkosten inkl. Heizung + Strom	293 €
<b>Gesamtmiete</b>	<b>1.262 €</b>



unverbindliche Einrichtungsvorschläge, Darstellung nicht maßstabsgetreu | 10

# Exposé - Anhänge

## 1. Wohnungsliste / Bewerbung

## Wohnungsliste - Bewerbung

### Familienwohnungen

### Gabelsberger Str. 11c, Herne

Wohnung	Etage	Lage	Zimmer	Wohnfläche		A
1	Erdgeschoss	rechts	3,5	95,54	TYP 1	<input type="checkbox"/>
2	Erdgeschoss	mitte-rechts	3,5	84,22	TYP 2	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Erdgeschoss	mitte-links	3,5	84,22	TYP 2	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Erdgeschoss	links	3,5	98,46	TYP 3	<input checked="" type="checkbox"/>
5	1. Obergeschoss	rechts	4,5	109,28	TYP 4	<input type="checkbox"/>
6	1. Obergeschoss	mitte-rechts	3,5	84,22	TYP 2	<input checked="" type="checkbox"/>
7	1. Obergeschoss	mitte-links	3,5	84,22	TYP 2	<input checked="" type="checkbox"/>
8	1. Obergeschoss	links	3,5	98,46	TYP 3	<input checked="" type="checkbox"/>
9	2. Obergeschoss	rechts	4,5	109,28	TYP 4	<input type="checkbox"/>
10	2. Obergeschoss	mitte-rechts	3,5	84,22	TYP 2	<input checked="" type="checkbox"/>
11	2. Obergeschoss	mitte-links	3,5	84,22	TYP 2	<input checked="" type="checkbox"/>
12	2. Obergeschoss	links	3,5	98,46	TYP 3	<input type="checkbox"/>

### Seniorenwohnungen / Singlewohnungen

### Gabelsberger Str. 11d, Herne

Wohnung	Etage	Lage	Zimmer	Wohnfläche		
13	Erdgeschoss	rechts	2,5	70,06	TYP 5	<input checked="" type="checkbox"/>
14	Erdgeschoss	mitte-rechts	2,5	55,93	TYP 6	<input type="checkbox"/>
15	Erdgeschoss	mitte	2,5	55,93	TYP 6	<input type="checkbox"/>
16	Erdgeschoss	mitte-links	2,5	55,93	TYP 6	<input type="checkbox"/>
17	Erdgeschoss	links	2,5	61,43	TYP 7	<input type="checkbox"/>
18	1. Obergeschoss	rechts	2,5	70,06	TYP 5	<input type="checkbox"/>
19	1. Obergeschoss	mitte-rechts	2,5	55,93	TYP 6	<input checked="" type="checkbox"/>
20	1. Obergeschoss	mitte	2,5	55,93	TYP 6	<input checked="" type="checkbox"/>
21	1. Obergeschoss	mitte-links	2,5	55,93	TYP 6	<input checked="" type="checkbox"/>
22	1. Obergeschoss	links	2,5	70,22	TYP 8	<input checked="" type="checkbox"/>
23	2. Obergeschoss	rechts	2,5	70,06	TYP 5	<input type="checkbox"/>
24	2. Obergeschoss	mitte-rechts	2,5	55,93	TYP 6	<input checked="" type="checkbox"/>
25	2. Obergeschoss	mitte	2,5	55,93	TYP 6	<input type="checkbox"/>
26	2. Obergeschoss	mitte-links	2,5	55,93	TYP 6	<input type="checkbox"/>
27	2. Obergeschoss	links	2,5	70,22	TYP 8	<input checked="" type="checkbox"/>
	Tiefgaragenstellplatz			20 Stück		<input type="checkbox"/>
	Außenstellplatz			6 Stück		<input type="checkbox"/>

Name:

Adresse:

E-Mail:

Telefon:

Für eine unverbindliche Reservierung, kreuzen Sie bitte die jeweilige Wohnung und Stellplatz an und tragen Sie Ihre Kontaktdaten ein.

Das Formular senden Sie bitte per Mail oder per Post an die unten angegebenen Kontaktdaten.

Tim Weyers

[vermietung@weyers-herne.de](mailto:vermietung@weyers-herne.de)

Veilchenweg 73, 44651 Herne