

Exposé

Doppelhaushälfte in Herne

Sanierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-307815**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **324.900 €**

Ansprechpartner:
Dominik Kohl
Telefon: 01522 5616944

44623 Herne
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1945	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	315,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	30,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese kernsanierte Doppelhaushälfte ist ideal geeignet für Paare oder eine kleine Familie. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei. Bei dem Preis handelt es sich um die Verhandlungsbasis.

Ich bitte zu beachten, dass Besichtigungstermine grundsätzlich nur am Wochenende möglich sind und erst durchgeführt werden, wenn zumindest ein Finanzierungsnachweis einer Bank über die Höhe der Verhandlungsbasis vorliegt. Ausnahmen sind nur persönlich nach Absprache möglich.

Im Jahr 1945 mit zweischaligem Mauerwerk erbaut, haben wir im Jahr 2016 die Gunst der Stunde genutzt und das Haus mühsam entkernt und saniert. Neben der kompletten Neueindeckung nebst Dämmung des Dachs wurden alle Fenster, die Elektrik und die Beheizung des Objekts erneuert. Außerdem wurde das Badezimmer vergrößert und komplett neu aufgebaut. Ergebnis ist eine bodengleiche Dusche und eine großzügige und einladende Badewanne.

Im Jahr 2020 wurde außerdem ein circa 35 Quadratmeter großer Anbau errichtet, um einen großen Essbereich direkt neben der extra auf das Objekt angepassten Einbauküche zu schaffen und einen schönen Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten zu erhalten.

Der Anbau ist komplett von einer circa 50 Quadratmeter großen Terrasse eingerahmt, die perfekte Sonnentage und Grillabende garantiert. Die hälftige Terrasse ist in die Größe der Wohnfläche einbezogen worden.

Highlight des Objekt ist der Eingangsbereich mit optimierter Nutzung des Vorgartens als Stellplätze für zwei Autos. Hier können durch die durchdachte Anbringung einer Ladesäule zwei PKWs mit elektrischem Strom versorgt werden. Die Genehmigung zum Betreiben einer Ladesäule mit 22 kWh der Stadtwerke liegt vor. Achtung: Der Laderoboter ist nicht Teil des Verkaufs, kann aber auf Wunsch ebenfalls mit erworben werden.

Ausstattung

Absolutes Highlight ist das Wohnzimmer, das an allen notwendigen Stellen die perfekte Vorbereitung für eine Heimkino-Ausstattung bietet (inkl. akkustischer Deckensegel und Vorbereitungen für Höhenlautsprecher sowie Beamer und Leinwand).

Die Immobilie ist an allen wesentlichen Stellen mit LAN-Anschlussdosen ausgestattet. Es sind mehr als ausreichend Steckdosen eingeplant worden, sodass an jeder Stelle des Hauses genug Anschlussstellen vorhanden sein sollten.

Abgerundet wird die Ausstattung durch die im Jahr 2023 eingebaute Klimaanlage (in Wohn- und Schlafzimmer) der Marke "Samsung WindFree".

Auf dem Dach des Hauses befindet sich eine SAT-Anlage für den besten und gleichzeitig kostengünstigsten TV-Empfang.

Die Internetverbindung erfolgt über einen Kabelanschluss von Vodafone, der Übertragungsgeschwindigkeiten bis zu 1.000 MBit/s (also wie Glasfaser) ermöglicht.

Der Gas- und Stromverbrauch ist gut dosierbar. Trotz des rein theoretischen Energieausweises beläuft sich der jährliche Gasbedarf bei moderater Heizungsnutzung auf ca. 8.000 - 10.000 kWh.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Lage der Doppelhaushälfte sucht im Herner Innenstadtbereich ihresgleichen.

In einer verkehrsberuhigten Seitenstraße liegend, ist eine Störung durch übermäßigen Straßenverkehr ausgeschlossen.

Trotzdem ist die Verkehrsanbindung zu den wichtigen Autobahnen A42 und A43 sehr gut, sodass beide in unter fünf Minuten Fahrzeit erreicht werden können.

Gleiches gilt für das Herner Stadtzentrum, das innerhalb von zehn Minuten fußläufig erreichbar ist. Auch die U-Bahn Stationen Herne Mitte und Herne Bahnhof der U35 sind in dieser Zeit erreichbar und garantieren eine schnelle Anbindung an die Bochumer Innenstadt.

Der ebenfalls in zehn Minuten fußläufig zu erreichende Herner Bahnhof bindet perfekt an alle größeren Städte des Ruhrgebiets an.

Die nächsten Lebensmittel-Discounter sind fußläufig in fünf Minuten erreichbar. Der nächste Supermarkt ist in fünf Minuten mit dem Auto erreichbar. Somit sind alle Bedarfe des täglichen Lebens schnell zu erreichen.

Aber auch besondere Einrichtungen wie ein Kino sind fußläufig zu erreichen.

Durch die ruhige Lage, die aber immer noch zur Herner Innenstadt zählt, können Sie jederzeit von der Ruhe der abgeschotteten Seitenstraße profitieren und müssen gleichzeitig nicht auf den Komfort einer "innerstädtischen" Unterkunft verzichten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	362,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Außenansicht 2

Exposé - Galerie



Anbau Seite

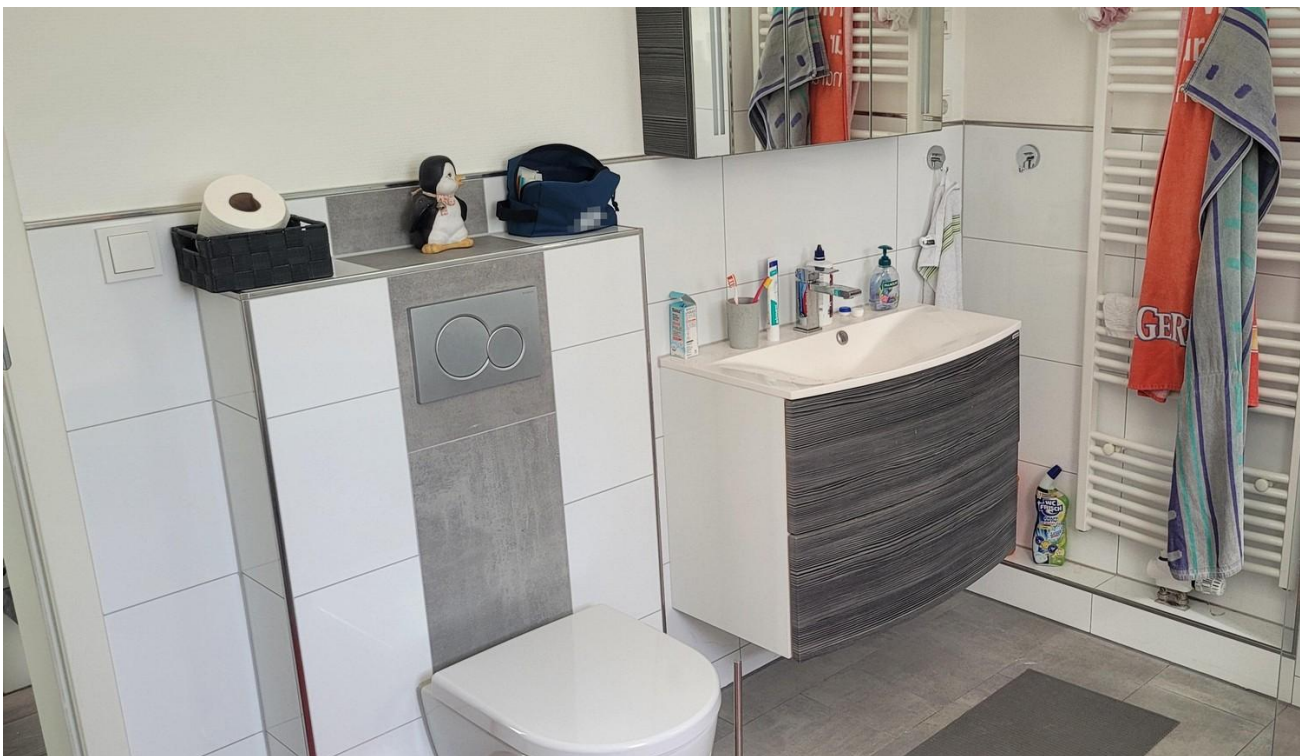


Anbau hinten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 3

Exposé - Galerie



Arbeitsbereich



Ess- und Wohnzimmer (Anbau)

Exposé - Galerie



Küche



Flur oben



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Ankleide- oder Kinderzimmer