

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Herne

### Mehrgenerationshaus mit Vermietungsmöglichkeiten



Objekt-Nr. OM-307921

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **509.000 €**

44628 Herne  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	780,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	15,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	360,00 m <sup>2</sup>	Garagen	4
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Massives Mehrgenerationshaus/Familienhaus Baujahr 1911

ca. 360 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Grundstück Gesamt: 780 m<sup>2</sup>  
aufgeteilt in 2 Doppelhaushälften mit separatem Eingang. .

Haus 1 wurde durchweg als Familienhaus benutzt und komplett renoviert. Einzugsbereit.

Hier stehen Ihnen ca. 180 qm zur Eigennutzung bereit. Grundstück 390 m<sup>2</sup>.

Das Treppenhaus wurde in diesem Jahr Renoviert.

Wird bei Verkauf freigezogen zur Eigennutzung.

Aufteilung:

EG: ca. 60 m<sup>2</sup>, renoviert, offener Wohn-/ Essbereich, Durchbruch, Badezimmer,  
offene Küche, Balkontür mit Rolllade, Holzbalkon mit Zugang zum Garten.

Grundriss überarbeitet.

Über eine Holztreppe erreichen Sie eine Terrasse und den Garten.

In der Küche wurde ein Gasanschluss installiert. Hier wird auf Erdgas gekocht.

1. OG: 3 Zimmer, Badezimmer entkernt, frei zur Selbstgestaltung z. Zt. Wäscheraum.

2. OG: 2 Zimmer, offener Küchenbereich, Einbauküche (Altbestand),

Badezimmer neu, renoviert. Eigentümerwohnung (Kinder)

Fenster 2018/2023

Keller, 2 Lagerräume, 1 Waschkeller

1 Doppelgarage, entkernt, Durchbruch, saniert, z.Zt. Werkstatt

Neue Elektrik, 1 Stellplatz

Haus 2:

3 Wohneinheiten je ca. 60 m<sup>2</sup>, z.Zt. vermietet, Grundstück 390 m<sup>2</sup>

Jeweils 2,5 Raum Wohnung, Küche, Diele, Bad, 2 Zimmer, Einbauschränk,  
Einbauküchen, teil möbliert.

Aufteilung:

EG: vermietet an Einzelperson

ehemals Eigentümer-Wohnung (Kinder), renoviert, glatt verputzte Wände,

offene Küche, Balkontür mit Rolllade, neuwertige Einbauküche, teilmöbliert,

Einbauschränk Flur, Schrank/ Schreibtisch Schlafzimmer,

Schränkwand Wohnzimmer. Grundriss überarbeitet.

Holzbalkon mit Zugang zum Garten. Fenster 2018

1. OG: vermietet an Einzelperson, Einbauküche, Fenster aus 2023
2. OG: vermietet als Studenten WG, Einbauküche, Fenster aus 2023.

Keller: Partyraum mit Küchenzeile, sep. WC, Waschkeller Mieter

2 Garagen, 2 Stellplätze, 1 Geräteschuppen, 2 Metall-Gerätehäuser

Der Dachboden wurde bereits zur Hälfte entkernt. Hier könnten die oberen Wohnungen noch erweitert werden.

Der Garten wurde komplett überarbeitet.

Die unterschiedlichen Höhen durch Aufschüttung von Boden begradigt,

Ränder pflegeleicht gestaltet, mit Betonkübeln eingefasst.

Der Garten ist komplett eingezäunt, Hainbuchenhecke, Rasen,

2. Terrasse (für Pool)

Der Hofbereich wurde durch Stabgitterzäune gesichert.

Terrasse mit Zuwegung zum Garten.

Hier können Kinder und Hunde sich gesichert bewegen.

Stellplatz mit Rasengittersteinen befestigt.

2 Durchgangstüren. Hofbereich / Garage / Einfahrt gepflastert.

Die Eingänge zu den Häusern befinden sich im Hofbereich.

Ein alter Lindenbaum grenzt das Grundstück ab.

## **Ausstattung**

Durchweg modernisierte Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung,

Gasetagenheizung, Isolierverglaste Fenster, Rollläden, teilweise elektrisch.

Eine Deckenhöhe von ca. 2,80 m bis 3,00 m und offene Küchenbereiche

bieten ein großzügiges und helles Raumgefühl.

Ein Teil der Fenster wurde erst im Nov.2023 ausgetauscht und sind neuwertig.

Die Gasetagenheizungen bieten individuelle Heizmöglichkeiten und unabhängige Heizkosten der Mieter.

Das Objekt lässt weiterhin eigene Gestaltungsmöglichkeiten zu. Durch Zusammenlegung von 2 Wohnungen würde sich eine durchgängige Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup> ergeben.

Das Haus stellt als Familien/Mehrgenerationshaus eine sichere Wertanlage dar.

Mieteinnahmen tragen zur Finanzierung bei.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit und setzen sich mit uns zu einem Besichtigungstermin in Verbindung.

Hierzu sind vollständige Kontaktdaten und ein Bonitätsnachweis erforderlich.

Gerne übersende wir Ihnen ein Kontaktformular.

Eine Haftung wird ausgeschlossen, alle Angaben in Exposé sind unverbindlich.

## **Lage**

In Herne, mit Grün, mit Wasser, mittendrin

Im Herner Stadtteil Horsthausen, in ruhiger Nachbarschaft (Mehrgenerationenhäuser) gelegen, grenzt das Grundstück in unverbaubarer Rücklage zu einem Grüngürtel hin.

Verkehrsberuhigte Straße. Der Radweg am Rhein-Herne-Kanal ist in unmittelbarer Nähe.

Der Natur- und Wasser-Erlebnis-Park Emscherland ist mit dem Rad zu erreichen.

Interessant für Bootsbesitzer, Yachthafen in der Nähe.

Mit der Freizeitplanung wird sich der Stadtteil zum Herner Meer hin öffnen und in Zukunft an Attraktivität gewinnen.

Ebenso beginnt planmäßig der Bau der Herner Polizeifachschule für ca. 5.000 Studierenden.

Ebenso befindet sich die Waldorfschule/Hiberniaschule in Herne.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen.

Die A42 und die A43 bieten eine schnelle Anbindung

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln besteht eine Anbindung im 15 Min.-Takt Richtung

Schloss Strünkede. Hier gelangen Sie mit der U 35 Richtung Bochum/Hauptbahnhof zur Ruhruni und in der Gegenrichtung nach Recklinghausen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

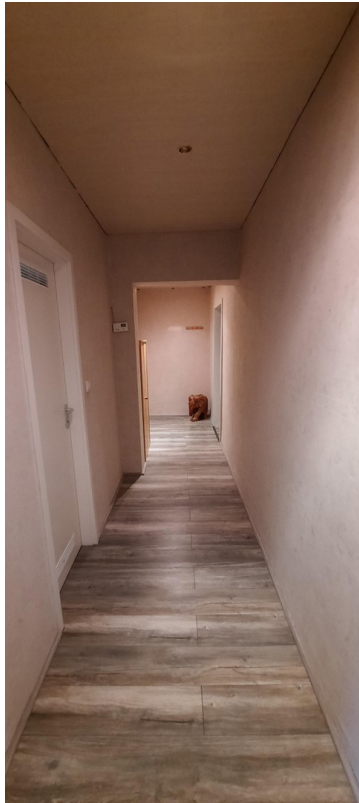


## Exposé - Galerie



Hauseingang Haus 1

# Exposé - Galerie

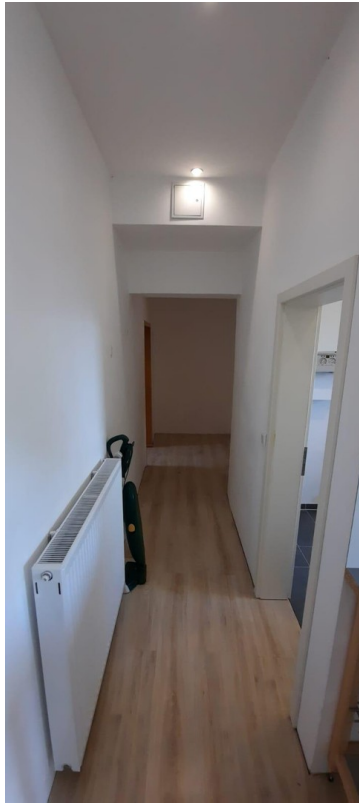


Flur 2. OG Haus 1



Badezimmer 2. OG Haus 1

# Exposé - Galerie

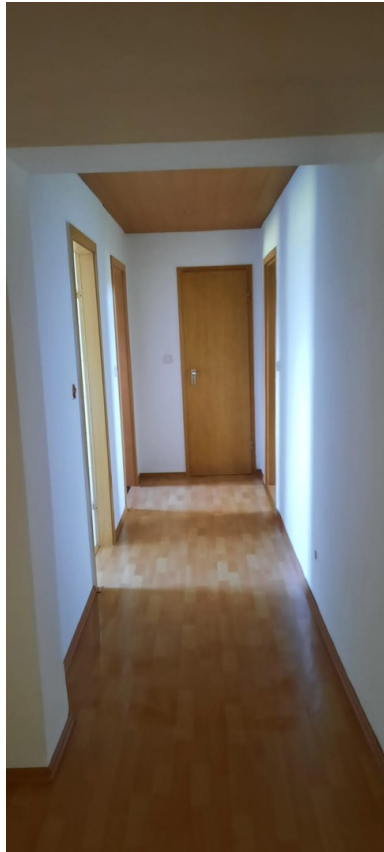


Flur EG Haus 2



Bad EG Haus 2

# Exposé - Galerie



Flur 2. OG 2Haus 2



Gasverteilung Keller Haus 1



# Exposé - Galerie



Garten Haus 1 & 2



Garten Haus 1 & 2

# Exposé - Galerie



Garten Haus 1 & 2



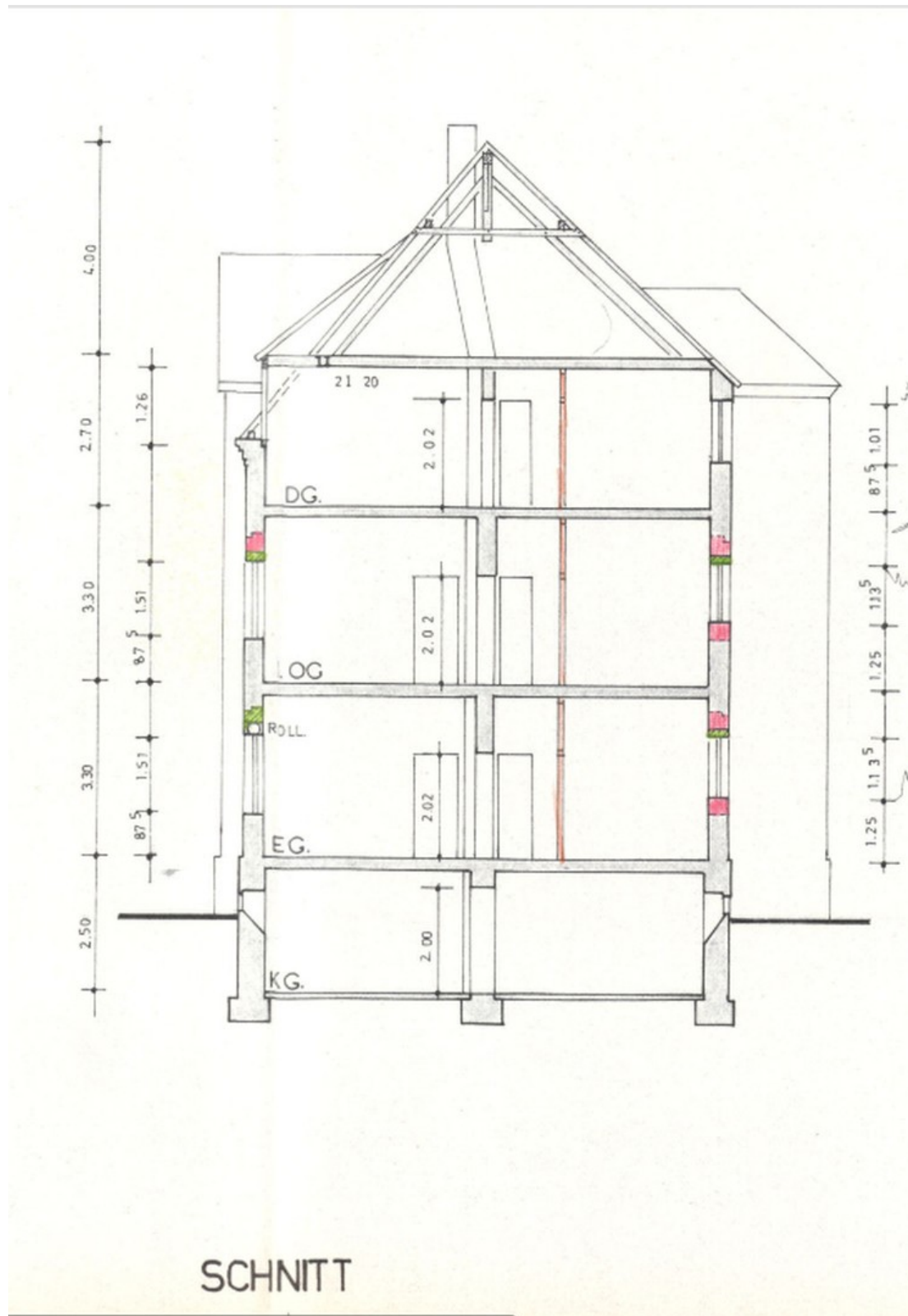
Herner-See

# Exposé - Galerie



Frontansicht Haus 1 & 2

# Exposé - Grundrisse



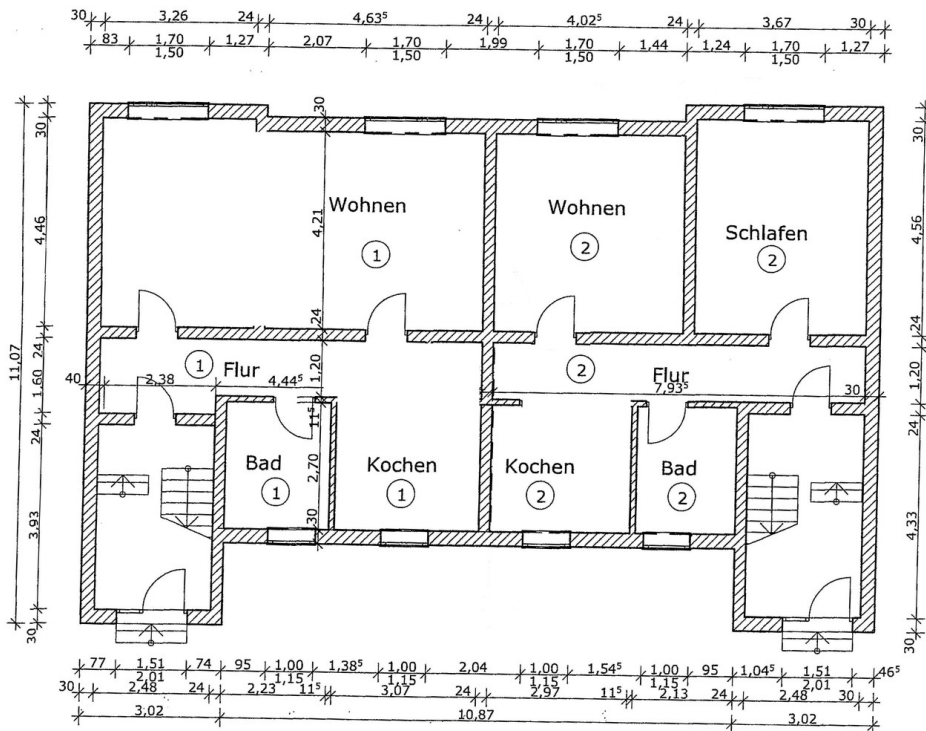
Seitenansicht

# Exposé - Grundrisse



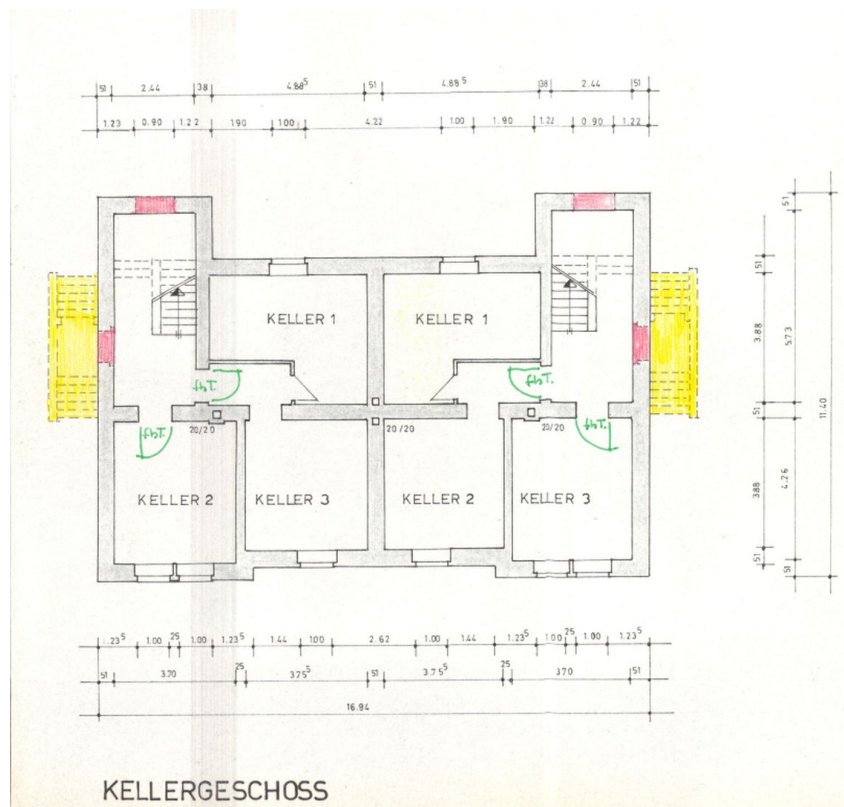
Frontansicht

EG



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



KELLERGECHOSS

Kellergeschoss