

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Herdecke

**Exklusive Eigentumswohnung mit Garten und Haus-im-Haus-Charakter. Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-321492

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **435.000 €**

Ansprechpartner:  
P. Müller

Am Sonnenstein 55  
58313 Herdecke  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1926	Zustand	saniert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	360 €	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.08.2025		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen eine einzigartige Eigentumswohnung in einem gepflegten 3-Parteien-Haus vorzustellen, die alle Vorteile eines Hauses bietet – auf einer Ebene und mit einem privaten Garten!

Diese in 2013 kernsanierte Wohnung beeindruckt mit einer Wohnfläche von großzügigen 134 Quadratmetern und einer optimalen Raumaufteilung.

Highlights im Überblick:

- 3 geräumige Schlafzimmer mit durchdachtem Schnitt
- Ein offener Wohn-/Essbereich mit hochwertiger großer Einbauküche, ausgestattet mit Premiumgeräten von Miele.
- Von der Küche direkter Zugang zu Terrasse und Garten
- Modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und großzügiger Eckbadewanne
- Zusätzliches Gäste-WC und ein praktisches kleines Büro mit Fenster als separater Arbeitsbereich
- Viel Stauraum: Ein Abstellraum im Flur, ein großzügiger Kellerraum sowie eine eigene Waschküche runden das Angebot ab.

Die Wohnung wurde 2013 umfassend kernsaniert, einschließlich Fenster, Wasser- und Stromleitungen, Bäder, Bodenbeläge und Türen. Eine neue Gastherme wurde zudem 2016 installiert.

Auch der Rest des Hauses wurde fortlaufend gewartet und saniert. Neben einer aufwendigen Dachsanierung wurden beispielsweise die Haustür und Briefkastenanlage erneuert. Es erwarten Sie keine überfälligen Sanierungsmaßnahmen.

Der private Garten und Vorgarten zur alleinigen Nutzung schaffen einen perfekten Rückzugsort. Die harmonische Eigentümergemeinschaft und die ruhige Lage sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld.

## Ausstattung

Die Wohnung ist überwiegend mit einem Parkettboden ausgestattet. Lediglich Badezimmer und Küche sind modern gefliest.

Die Küche wurde in 2021 neu gestaltet. Neben dem Fliesenboden und einer schwellenlosen Schiebetür wurde eine neue Einbauküche mit Premiumgeräten installiert. Diese ist im Kaufpreis enthalten.

Für wohlige Wärme sorgt neben der in 2016 neu angeschafften Gastherme ein 8 kW Kaminofen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Objekt befindet sich in beliebter Wohnlage in Herdecke. Das Schulzentrum, Kindergärten sowie die Herdecker Innenstadt sind fußläufig zu erreichen. Eine Bushaltstelle befindet sich wenige Meter vom Haus entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

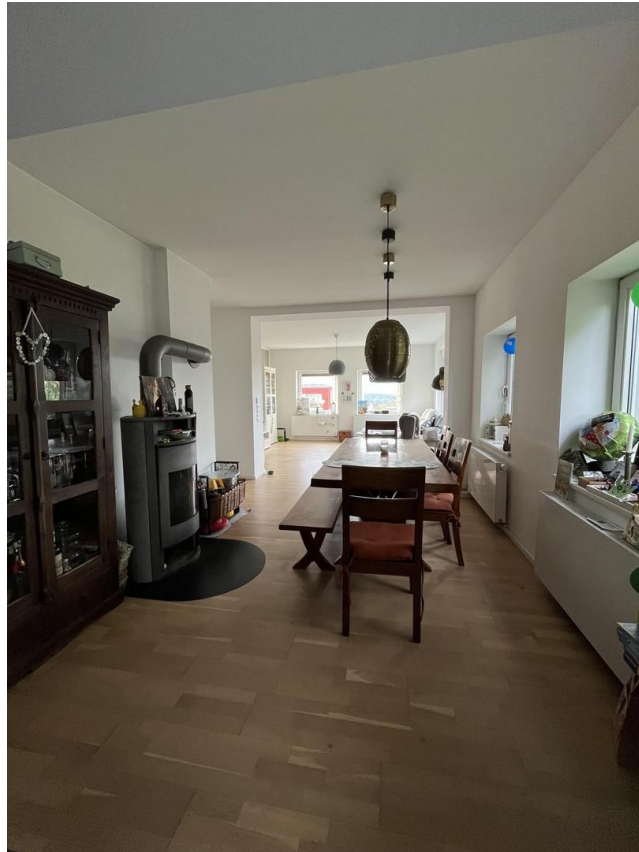
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	204,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse

