

Exposé

Einfamilienhaus in Herne

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten und Doppelgarage



Objekt-Nr. OM-321984

Einfamilienhaus

Verkauf: **739.000 €**

Ansprechpartner:
A. Rusche

44625 Herne
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	400,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	400,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise von 1980.

ERDGESCHOSS:

Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit bodentiefen Fensterfronten zum Garten. Neugestaltung der Terrasse und des Vorgarten in 2015 mit pflegeleichtem Basaltplaster und Granitplatten.

Gästetoilette im Eingangsbereich

Großzügige Terrasse mit viel Privatsphäre und Blick in den Garten

Küche von 2 Seiten begehbar – ausreichend für einen Küchentisch, aber auch Essbereich im großzügigen Wohnbereich.

Separierter Trakt im EG mit Bad und 3 Zimmern.

Hauptschlafzimmer mit begehbarem Ankleideraum und Fenster zum Garten.

Zwei weitere Zimmer, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzbar.

Badezimmer mit begehbarer Dusche saniert in 2015

Im Wohnbereich gibt es außerdem einen Abstellraum, eine eingebaute Garderobe und die Treppe zum DG.

Die Gesamtfläche im EG beträgt 149 m².

DACHGESCHOSS:

DG ist isoliert und wurde bisher nur als ein großer Hobbyraum (149 m²) genutzt.

Über dem DG gibt es noch einen nicht ausgebauten Spitzboden mit Stehhöhe, so dass bei Bedarf eine komplette Maisonette Wohnung über das EG geschaffen werden könnte. Auch ein separater Eingang vom EG wäre möglich. Das Haus kann als reines Einfamilienhaus genutzt werden oder es besteht die Möglichkeit den oberen Bereich als weitere Wohnung zu separieren und das Garagendach könnte dann als Terrasse fungieren.

Vollunterkellertes Haus mit wohnlich gestaltetem Kellerbereich:

Der geräumige Keller (149 m²) teilt sich auf in einen großzügigen Saunabereich mit Dusche, getrennter Gästetoilette, Vorratsraum, Kellerbar, Werkstatt oder Hobbyraum und Waschküche mit Gasheizung. Von der Kellerbar aus gelangt man über eine Treppe trockenen Fußes zu der Garage und in den Gartenbereich.

Des Weiteren findet sich auch ein Raum zur Aufbewahrung der Gartengeräte.

Alles in allem ein schönes Objekt um seine Ideen zu verwirklichen.

Das Haus ist mittlerweile leer geräumt ohne Inventar und Möbel.

Ausstattung

Auf den Fotos sind noch Möbel zu sehen, die mittlerweile entfernt wurden für die freie Gestaltung / Renovierung der neuen Bewohner. Gäste-WC, Bad, Sauna, Kellerbar wie auf den Fotos.

Zum Garten gehört eine Rasenmäher Roboter - die Begrenzung hierfür ist bereits gelegt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Gäste-WC

Sonstiges

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Bei Interesse gerne über das Portal oder email an:

a.rusche@reloma.de

Lage

Die Wohnlage:

Herne Holsterhausen ist ein Stadtteil der Stadt Herne in Nordrhein-Westfalen.

Der Stadtteil liegt unmittelbar an der Autobahn A43, die eine schnelle Anbindung an das Ruhrgebiet und das Münsterland bietet.

Das Zentrum von Herne ist etwa 2 Kilometer entfernt und mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto schnell zu erreichen.

Insgesamt bietet Herne Holsterhausen eine gute Infrastruktur und ist ein attraktiver Wohnort für Paare oder Familien.

Die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen der Linien 390 und 362 gegeben. Diese bieten eine bequeme Option für Pendler und jene, die die Umgebung erkunden möchten.

Die unmittelbare Nähe zu Lebensmittelgeschäften, Ärzten und Apotheken gewährleistet eine ausgezeichnete Grundversorgung. Dies erleichtert den Bewohnern den Zugang zu notwendigen Dienstleistungen und Produkten des täglichen Bedarfs.

Besonders für Familien mit Kindern ist die Lage optimal, da Kindergärten, eine Grundschule und eine Gesamtschule in Gehweite liegen.

Die exzellente Verkehrsanbindung durch die Bundesstraße 226 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Herne und Bochum. Zusätzlich befindet sich die Autobahn A42 nur ca. 1 km entfernt, was eine effiziente Anbindung an das Autobahnnetz und weiter entfernte Ziele bietet.

Die zentrale Lage und die gut ausgebauten Verkehrsverbindungen machen das Haus zu einem idealen Standort für Menschen, die nach Mobilität und Zugänglichkeit zu verschiedenen Einrichtungen suchen aber auch gleichzeitig die ruhige Wohnlage schätzen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Grundstück von oben



Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Treppe Keller



Flur Keller

Exposé - Galerie



Sauna/Dusche



Liegeraum / Sauna

Exposé - Galerie



Flur Keller



Kellerbar

Exposé - Galerie



Energieraum/Waschraum



Vorratsraum

Exposé - Galerie



Gäste-WC Keller



Werkraum Keller

Exposé - Galerie



Flur Keller



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Spitzboden ausbaufähig

Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleidezimmer (Schlafzimmer)

Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer /Gartenseite



Büro/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Büro/Gästezimmer

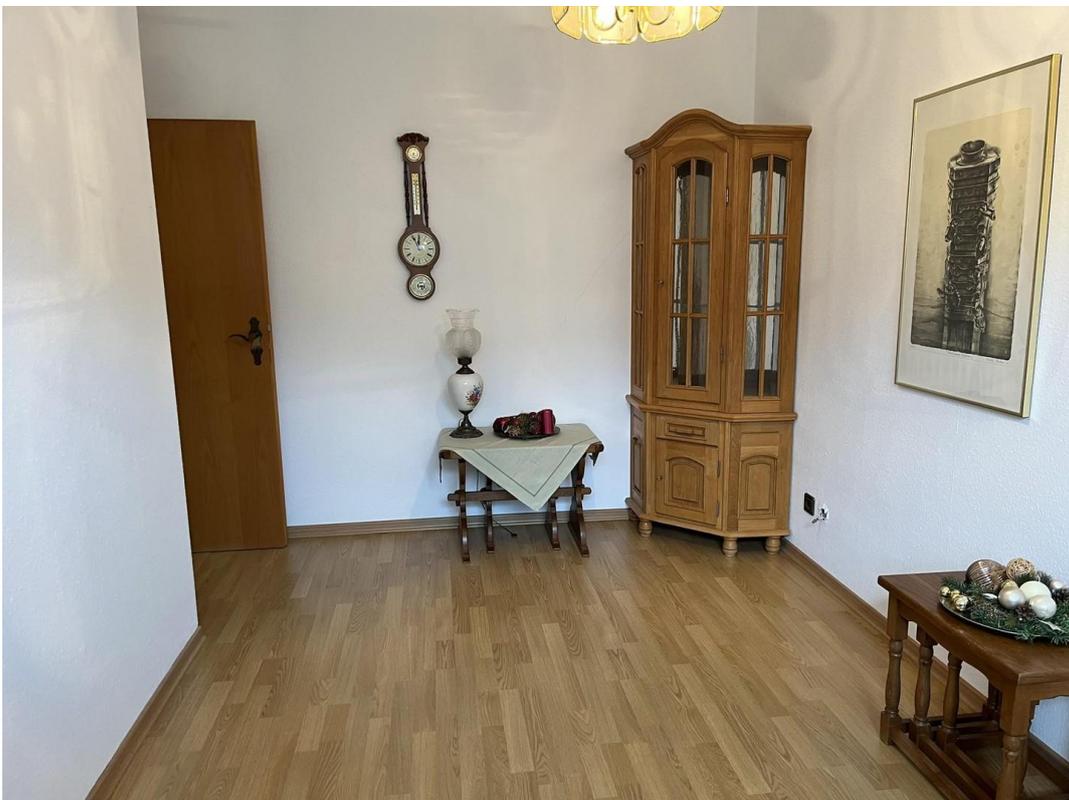


Flur Schlafräume

Exposé - Galerie



Schlafzimmer zur Strasse



Schlafzimmer zur Strasse

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Abstellraum



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Eingang mit Flur DG

Exposé - Galerie



Eingang (rechts GästeWC)



Flur zum DG/Küche

Exposé - Galerie



Eingang



Eingang

Exposé - Galerie



Eingang zum Wohnraum



Wohnraum mit Gartensicht

Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum

Exposé - Galerie



Essecke



Haus mit Terrasse und Garten

Exposé - Galerie

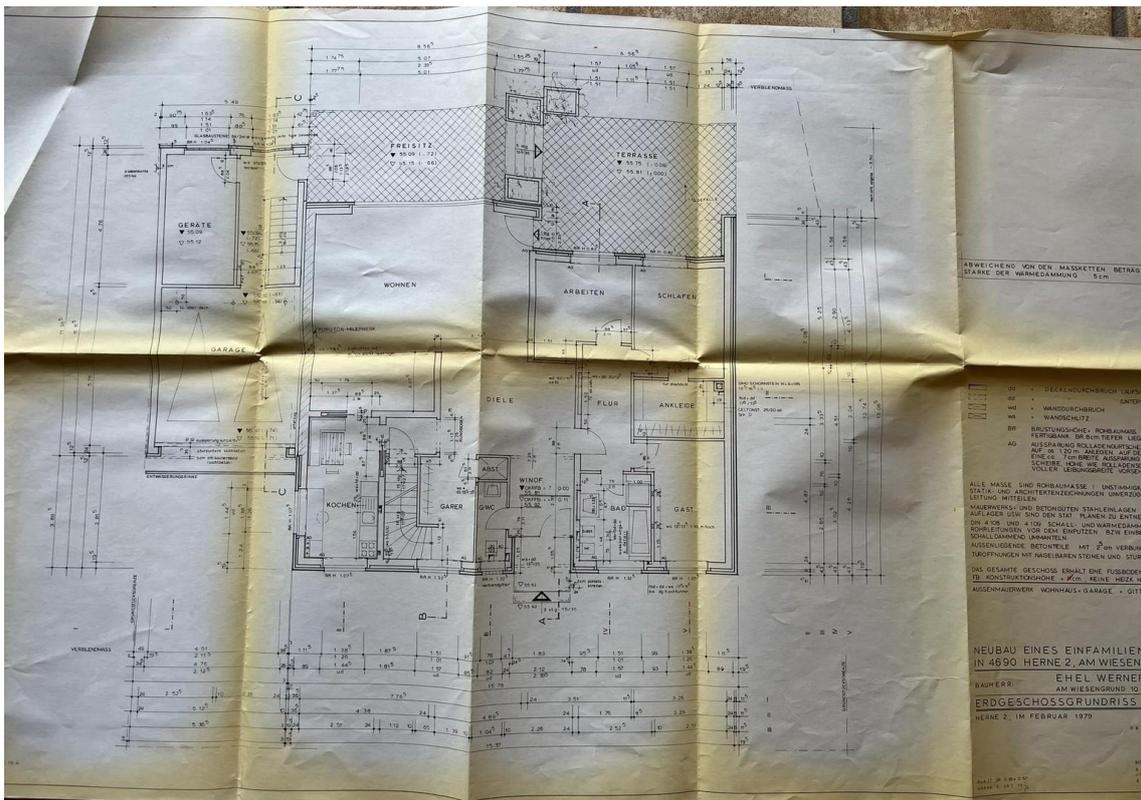


Haus Vorderansicht



Haus Vorderansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss