

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Herne

### Gepflegtes Mehrfamilienhaus als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung



Objekt-Nr. OM-322658

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **950.000 €**

44649 Herne  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	967,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	18,00	Badezimmer	7
Wohnfläche	540,00 m <sup>2</sup>	Garagen	4
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus wurde bisher als Mehrgenerationenhaus selbst genutzt. Die Erdgeschosswohnung für die ältesten Bewohner ist nahezu barrierefrei, die Hauptwohnung des Eigentümers erstreckt sich als Maisonettewohnung über 2 Etagen, das Dachgeschoss wurde von den jüngsten Hausbewohnern genutzt. Es stehen daher 3 abgeschlossene Wohnungen mit großzügigem Raumangebot zur Verfügung.

Diese lassen sich aber durch geringfügige Umbaumaßnahmen problemlos auf eine Anzahl von 5 separaten Wohneinheiten erweitern, was die Immobilie gerade auch für potenzielle Vermieter interessant macht. Das Gebäude wird zurzeit vom Eigentümer selbst bewohnt und ist ansonsten unvermietet. Für den Erwerber besteht daher die Möglichkeit, sich seine Mieter selbst auszusuchen und die Mieten frei festzulegen.

Die Wohneinheiten sind wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss: ca. 129 m<sup>2</sup>, Einbauküche, sehr geräumiger Wohn-/Essbereich mit anschließendem Wintergarten (ca. 30 m<sup>2</sup>) und Terrasse (ca. 9 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zu Hof und Garten, Schlafzimmer mit Bad en Suite, ein Kinder-/Gästezimmer, Gästebad.

1. und 2. Obergeschoss: Maisonettewohnung, jeweils 120 m<sup>2</sup> pro Etage, 1. OG: Einbauküche, Kinder-/Gästezimmer, Gästebad, großer Wohn-/ Essbereich mit Partyküche, Zugang zu überdachtem Balkon und Terrasse (ca. 46 m<sup>2</sup>), Außentreppe mit direktem Zugang zu Hof und Garten. 2. OG: großes Elternschlafzimmer, 2 Kinder-/Gästezimmer, Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner, Vorratsraum, 2 Bäder, davon eins mit Wanne.

Es besteht die Möglichkeit, den rechten Teil des 2. Obergeschosses mit geringem Aufwand von der bestehenden Maisonettewohnung abzuteilen und als separates Apartment mit einer Größe von ca. 54 m<sup>2</sup> zu nutzen.

Dachgeschoss links: ca. 60 m<sup>2</sup>, Einbauküche, großes Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer mit Ankleideraum, Bad.

Dachgeschoss rechts: Der ca. 50 m<sup>2</sup> große ausgebaute Dachboden wurde bisher als Mehrzweckraum genutzt, kann aber durch das hier vorhandene Bad und einen kleinen Küchenraum ebenfalls als separates Apartment vermietet werden. Diese Räumlichkeiten sind an die Heizungsanlage im 2. Obergeschoss angeschlossen.

Die Einbauküchen inkl. aller Elektrogeräte sind im Kaufumfang enthalten. Der Hauswirtschaftsraum und der Vorratsraum im 2. Obergeschoss sind ebenfalls mit Einbauküchenmöbeln ausgestattet. Im Hauswirtschaftsraum befinden sich außer der Waschmaschine und dem Trockner noch ein Einbaukühlschrank und ein Liebherr Gefrierschrank; im Vorratsraum ist ebenfalls ein Einbaukühlschrank vorhanden. Weiter Elektrogeräte können problemlos nachgerüstet werden.

Das voll unterkellerte und überwiegend mit Keramikböden ausgestattete Haus ist kontinuierlich instandgehalten und modernisiert worden. Dazu gehörte auch die Neueindeckung des Daches in 2008. Sanierungsmaßnahmen sind aus technischer Sicht nicht erforderlich.

## Ausstattung

Brennwertzentralheizung (Effizienzklasse A+) aus 2023, Bosch SmartHome Steuerung.

Gasetagenheizung (Effizienzklasse A) für das 2. Obergeschoss rechts aus 2024.

Komplette Erneuerung der Elektroinstallation in 2023.

Warmwasserversorgung durch separate Stiebel Eltron Durchlauferhitzer (Effizienzklasse A) für jede Wohneinheit bzw. einem 200 l elektrischen Warmwasserspeicher für das Erdgeschoss.

Wohnungseingangstüren einbruchhemmend mit Schallschutz und Klimaklasse II.

Alle Fenster sind doppelt verglast (Wärmeschutzverglasung). In der Dachgeschosswohnung sind zur Gartenseite des Hauses Fenster mit 3-fach Verglasung eingebaut worden. Die Fenster sind überwiegend mit Rollläden (zur Gebäuderückseite alle) ausgestattet. Im Erdgeschoss

sowie im 1. und 2. Obergeschoss mit elektrischen Antrieben und Sonnensensoren. Einbau einer neuen Klingel- und Türsprechanlage in 2024.

Das Grundstück mit seiner Größe von 967 m<sup>2</sup> bietet neben dem komfortablen Raumangebot des Hauses einen Hof mit 4 Garagen und einen sich daran anschließenden Gartenbereich für den Aufenthalt im Grünen. Hierzu steht eine ca. 3 m x 3 m große neu gepflasterte Sitzfläche zur Verfügung. Zum Unterstellen von Gartenmöbeln und -geräten sind zwei Gartenhäuser vorhanden. Weiterhin kann ein Hauswasserwerk zur kostensparenden Bewässerung mit Grundwasser genutzt werden.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Immobilie wird von privat und provisionsfrei angeboten.

Die durchschnittliche Miete für dieses Objekt liegt nach aktuellem Mietspiegel der Stadt Herne bei ca. 7 Euro/m<sup>2</sup>. Die mind. zu erzielenden Einnahmen aus den vermietbaren Flächen (540 m<sup>2</sup>) belaufen sich auf ca. 45.000 Euro/Jahr.

## Lage

Die Immobilie liegt in Herne-Wanne im Ortsteil Bickern, der aufgrund seiner Lage viele Vorteile bietet und bei seinen Bewohnern sehr beliebt ist. Wohnraum ist daher sehr gefragt, Leerstände sind praktisch nicht vorhanden. Die Anbindung an das Autobahnnetz (A42, A43) und die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. Die umliegenden Städte wie Gelsenkirchen (Zoom-Erlebniswelt, Arena auf Schalke), Bochum aber auch Essen und Dortmund sind daher schnell erreichbar.

Kindergärten und Schulen sowie ein Supermarkt befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Die Wanner City mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkten, Apotheken und Ärzten ist in wenigen Minuten mit dem Auto, dem Fahrrad oder dem Bus zu erreichen.

Herne selbst bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen kulturellen und sportlichen Angeboten. Der beliebte und überregional bekannte Wanner Mond Palast befindet sich ganz in der Nähe, ebenso wie der Stadtgarten Wanne, der zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Das Sport- und Erlebnisbad Wanas sowie die Cranger Kirmes und der Cranger Weihnachtszauber sind weitere Attraktionen der Stadt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Ansicht Hofseite 1



# Exposé - Galerie



Ansicht Hofseite 2



Garagen



# Exposé - Galerie



Blick auf Hof und Garten



Stellplatz



# Exposé - Galerie



Diele Erdgeschosswohnung



Einbauküche Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Duschbad EG



Gast / Kind EG 1



# Exposé - Galerie



Gast / Kind EG 2



Wohnzimmer EG



# Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Wintergarten EG



# Exposé - Galerie



Terrasse EG



Einbauküche 1. OG



Spülküche 1. OG



# Exposé - Galerie



Partyraum 1. OG



Treppe zum 2. OG



Duschbad 2. OG



# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum 2. OG



Arbeiten, Hobby, Gast 2. OG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. OG\_1



Schlafzimmer 2. OG\_2



# Exposé - Galerie



Esszimmer DG links



Wohnzimmer DG links



# Exposé - Galerie



Duschbad DG links



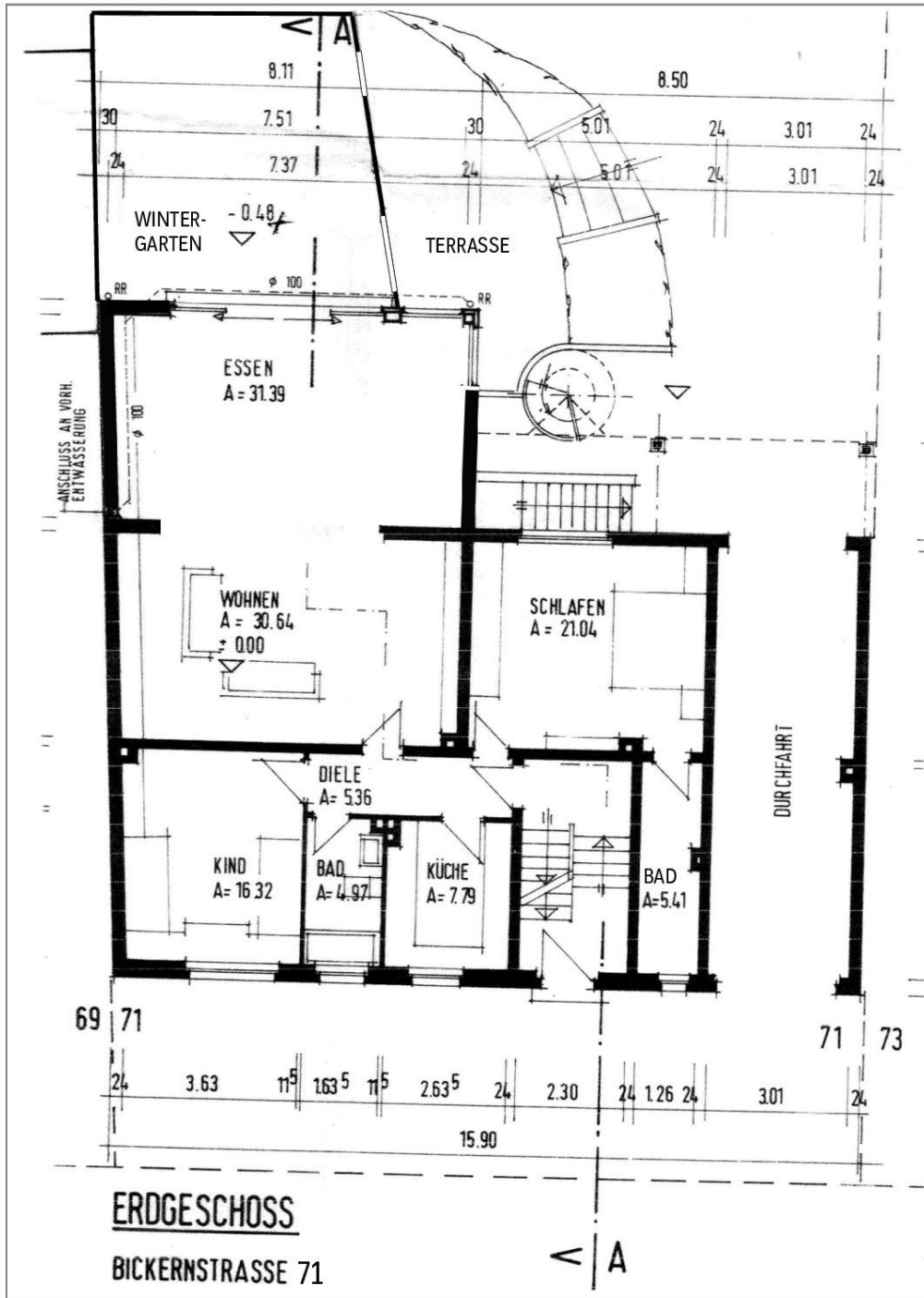
Mehrzweckraum DG rechts

# Exposé - Galerie

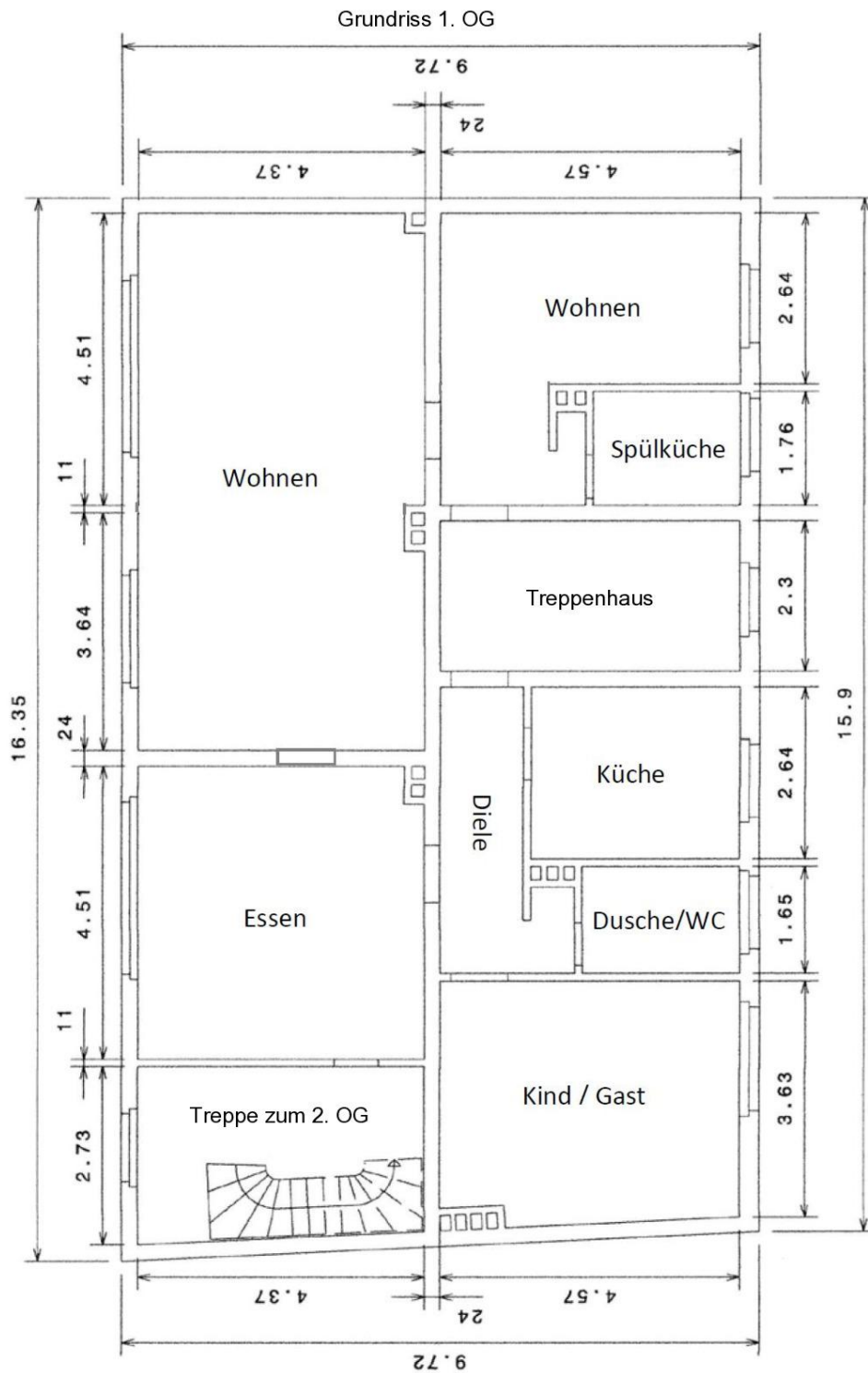


Duschbad DG rechts

# Exposé - Grundrisse



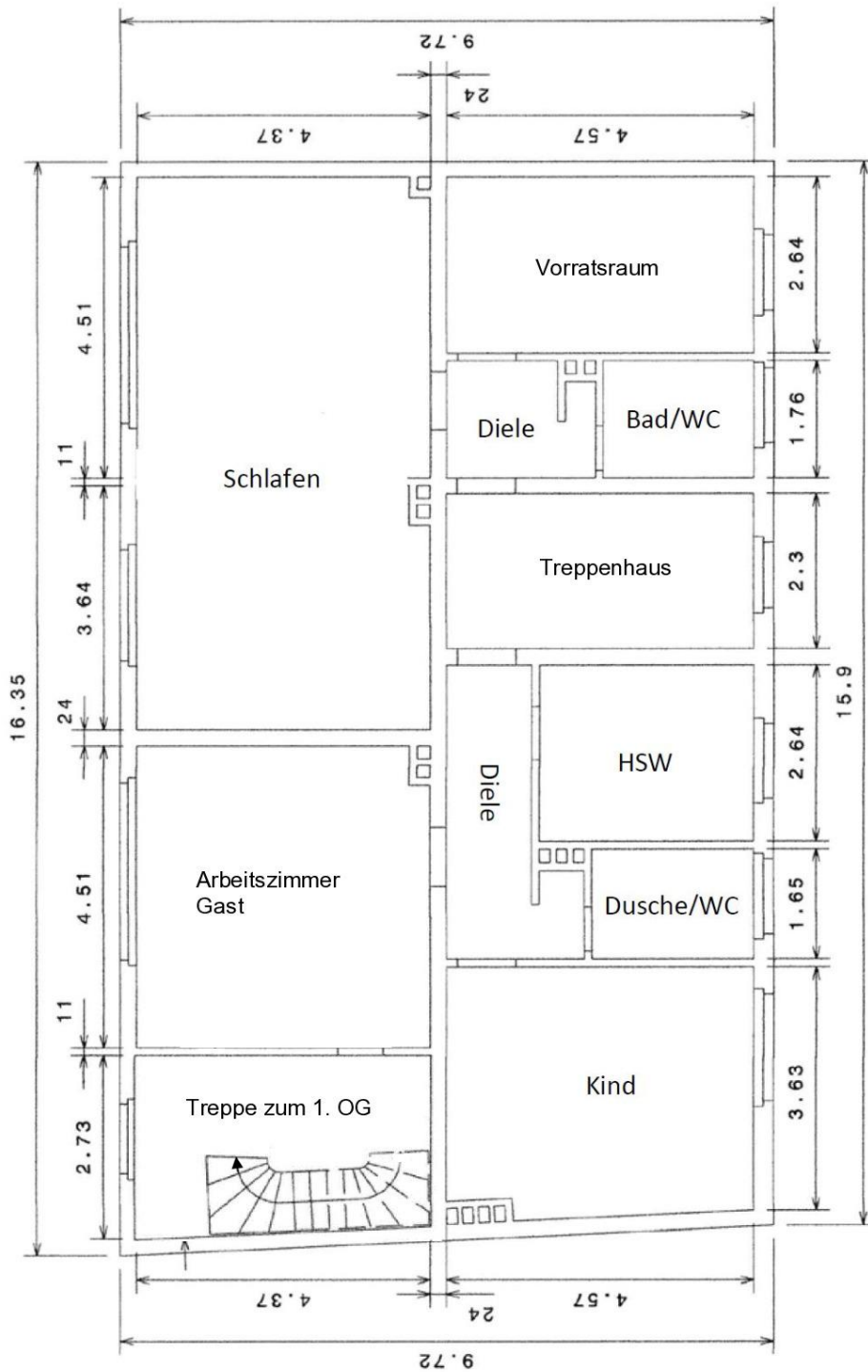
# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

Grundriss 2. OG



# Exposé - Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss

