

# Exposé

## Einfamilienhaus in Herne

### Exklusives Einfamilienhaus in bester Lage von Herne-Süd



Objekt-Nr. **OM-329725**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.300.000 €**

44625 Herne  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	730,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	380,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser geliebtes Einfamilienhaus in Herne, das auf einer Wohnfläche von ca. 380 m<sup>2</sup> ein geräumiges und komfortables Zuhause bietet. Das Haus wurde liebevoll gepflegt und mit zahlreichen Modernisierungen auf den neuesten Stand gebracht – ideal für Familien oder Paare, die eine ruhige Lage mit gehobener Ausstattung suchen. Unser Haus kann auch als Mehrgenerationenhaus genutzt werden.

Erdgeschoss:

Beim Betreten des Hauses werden Sie vom großzügigen Wohn- und Essbereich empfangen, der dank der großen Fensterfronten lichtdurchflutet ist. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den gepflegten Garten – ein wunderbarer Ort für entspannte Stunden. Die voll ausgestattete Küche im Erdgeschoss ist hochwertig und wurde kaum genutzt. Zudem befindet sich auf dieser Etage ein Gästezimmer, das ideal für Übernachtungen und Freunden oder Verwandten genutzt werden kann. Ein modernes Badezimmer ergänzt die Etage.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich vier flexibel nutzbare Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Besonders hervorzuheben ist das geräumige Elternschlafzimmer, das über einen direkten Zugang zu einer angrenzenden Ankleide sowie ein eigenes Badezimmer verfügt. Die Ankleide ist mit deckenhohen Schränken ausgestattet, die viel Stauraum bieten. Sowohl das Elternschlafzimmer als auch eines der Kinderzimmer haben einen direkten Zugang zum Balkon.

Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene einen kleinen Abstellraum, der je nach Bedarf als WC genutzt werden kann oder – wie derzeit – als Lagerfläche für Haushaltsutensilien dient. Ein zusätzliches Duschbad sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Dachgeschoss:

Das ausgebaute Dachgeschoss ist ein besonderes Highlight. Es bietet zusätzlichen Raum, der vielseitig nutzbar ist – sei es als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum.

Keller:

Der vollunterkellerte Bereich ist ein wahres Paradies für Wellnessliebhaber. Mit einer Sauna und einem Fitnessraum können Sie hier nach einem langen Tag entspannen. Zusätzlich stehen Ihnen ein Hauswirtschaftsraum und ausreichend Stauraum zur Verfügung.

Außenbereich:

Das Haus liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 730 m<sup>2</sup>, das durch seinen gepflegten Garten und die überdachte Terrasse besticht. Hier finden Sie den perfekten Ort für gemütliche Grillabende oder entspannte Nachmittage mit der Familie. Eine Garage und vier Außenstellplätze bieten genügend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Das Haus ist bezugsfrei und bereit für sie neuen Eigentümer, die den besonderen Charme und die zahlreichen Annehmlichkeiten dieses Hauses zu schätzen wissen.

Es ist ein Carport sowie ein Geräteschuppen vorhanden.

Haben Sie Fragen oder möchten Sie das Haus besichtigen? Melden Sie sich gerne bei uns!

## Ausstattung

- Moderne Ausstattung: Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, hochwertiger Innenausbau.
- Wellness und Fitness: Sauna und Fitnessraum im vollunterkellerten Untergeschoss.
- Wohnkomfort: 7 Zimmer, 3 moderne Bäder, zwei vollwertige Küchen (Erd- und Dachgeschoss)

Die Küche im Erdgeschoss ist unbenutzt.

- Außenbereich: Überdachte Terrasse, gepflegter Garten, Platz für die ganze Familie.
- Parkmöglichkeiten: 1 Garage, 4 Außenstellplätze.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Wir möchten Sie bitten, uns vor einer Besichtigung einen Bonitätsnachweis zu übermitteln.  
Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

## Lage

Unser Haus befindet sich in einer ruhigen, bevorzugten Wohnlage in Herne-Süd, unmittelbar am Stadtgarten. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft mit Einfamilienhäusern aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Autobahnen ist hervorragend.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	87,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Vorderansicht



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer 1.OG



Elternschlafzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Elternbad 1.OG



Elternbad 1.OG

# Exposé - Galerie



Elternbad 1.OG



Diele Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1.OG



Kinderzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Diele 1.OG



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Bad

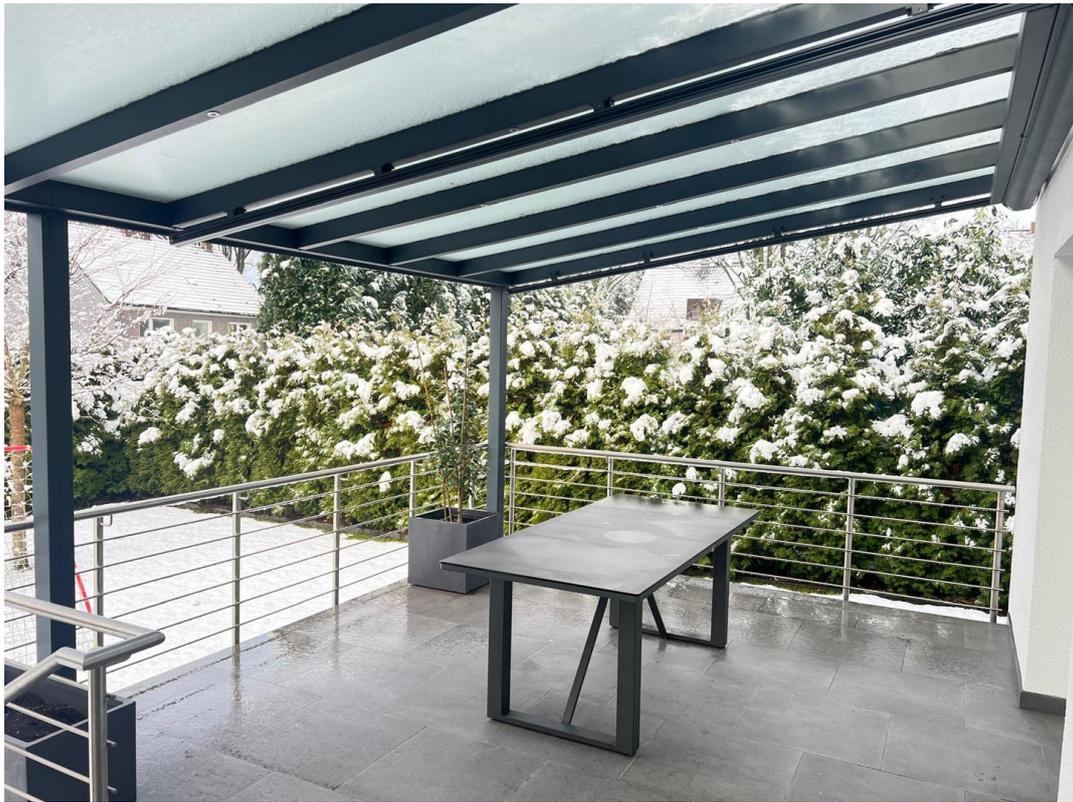


Duschbad



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse

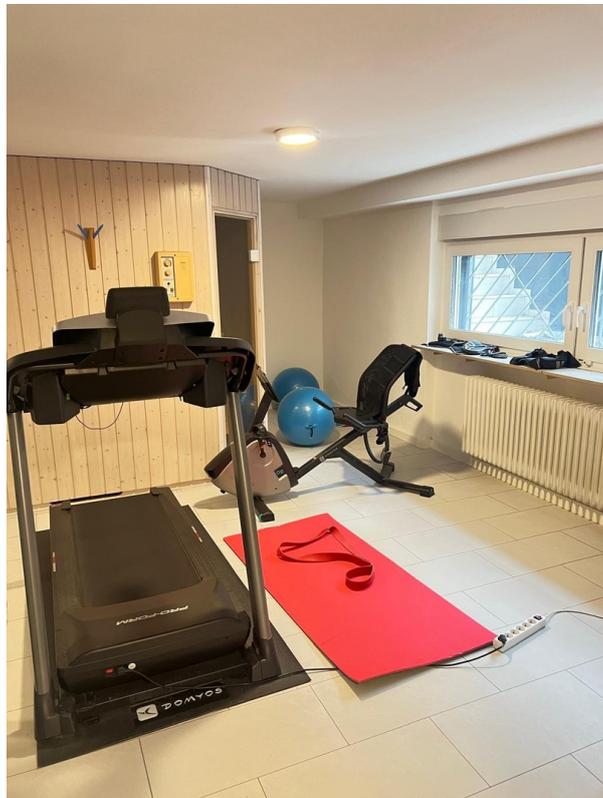


Terrasse

# Exposé - Galerie



Keller mit Hochschänken



Fitnessraum mit Sauna

# Exposé - Galerie



Zugang Garage zum Garten