

EXPOSÉ

Einziehen statt renovieren - gepflegte Doppelhaushälfte mit großem Garten & Garage in Herne!



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 44625 Herne
Baujahr: 1958
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 90 m²
Nutzfläche (ca.): 30 m²
Grundstücksfläche (ca.): 335 m²
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv

Kaufpreis
€ 389.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

> Doppelhaushälfte

> Herne

> 4 Zimmer

> 90 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2674

**Objekteckdaten:**

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	44625 Herne
Baujahr	1958
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	90 m²
Nutzfläche (ca.)	30 m²
Grundstücksfläche (ca.)	335 m²
Kaufpreis	389.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	152,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1958
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Abstellraum	ja
Zustand	teilsaniert
bezugsfrei ab	Nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Ihr neues Zuhause - gepflegt, modernisiert und sofort bezugsbereit!

In einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Herne steht diese vollunterkellerte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1958 zum sofortigen Einzug bereit. Das Haus bietet auf einem 335 m² großen Grundstück rund 90 m² Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss mit 30 m² Wohn- und Nutzfläche. Das Raumangebot umfasst ein helles Wohnzimmer mit Gartenblick, geräumige Schlaf- und Kinderzimmer sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten im Dachgeschoss und in einem beheizbaren Raum im gefliesten Keller. Komplettiert wird die Immobilie durch eine Garage mit Spitzboden, zwei vorgelagerten Stellplätzen und eine eigene Grundwasserpumpe zur Gartenbewässerung. Die Lage überzeugt durch kurze Wege zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine hervorragende Anbindung an die A42 und A43.

Besonders hervorzuheben ist der lückenlos modernisierte Gesamtzustand des Hauses. Von 2021 bis 2025 wurden sukzessive nahezu alle Wohnraum- und Dachfenster durch moderne Elemente samt Rollläden und Wärmeschutz ersetzt sowie eine neue Terrassentür und Sicherheitstür eingebaut. Energetisch und technisch wurde das Gebäude kontinuierlich aufgewertet - unter anderem durch die Dämmung der Kellerdecke (2025), eine modernisierte Elektroinstallation mit neuem FI-Schalter und Überspannungsschutz (2025), eine regelmäßig gewartete Gaszentralheizung von 2013, erweiterten Einbruchschutz im Untergeschoss sowie einen Glasfaseranschluss bis ins Haus.

Überzeugen Sie sich selbst von der hervorragenden Substanz und der besonderen Wohnqualität dieser Immobilie - vereinbaren Sie gerne Ihren persönlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause vor Ort.

Ausstattung:

Doppelhaushälfte in Herne

- > Wohnfläche: ca. 90 m²
- > Wohn- und Nutzfläche im DG: ca. 30 m²
- > Grundstück: ca. 335 m² (Kaufgrundstück)
- > Baujahr: 1958
- > vollunterkellert
- > 3 Schlafzimmer
- > 2 vollwertige Bäder
- > Gäste-WC
- > Garage mit Spitzboden
- > zwei Stellplätze direkt vor der Garage
- > zusätzliche Lagermöglichkeiten im Garagenbereich
- > teilweise beheizter Keller
- > Garten mit Grundwasserpumpe für die Bewässerung
- > Sofort bezugsbereit

Modernisierungen:

2025

- > Neue Fenster im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer

> Doppelhaushälfte

> Herne

> 4 Zimmer

> 90 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2674



> Neue Rollläden in den Wohnräumen

> Dämmung der Kellerdecke

> FI erneuert

> Überspannungsschutz im Zählerschrank installiert

> Steckdosen im Garten und in der Garage erneuert

2024

> Sämtliche festgestellten Mängel im Haus fachgerecht beseitigt

> Drei Kellerfenster erneuert

> E-Check durchgeführt

2023

> Neue Terrassentür mit Rollläden

> Neue Sicherheitstür zum Garten

> Neues Küchenfenster mit Rollläden

> Wärmeschutzrollos an allen Dachflächenfenstern

2022

> Drei Dachfenster gegen moderne Kunststofffenster ausgetauscht

2021

> Kaminabdeckung erneuert

> Kellerfenster und Lichtschächte mit zusätzlichem Einbruchschutz ausgestattet

Heizung

> Moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2013

> Jährliche Wartung regelmäßig durchgeführt

Lagebeschreibung:

Die Berninghausstraße befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Herne.

Familien profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur.

In wenigen Minuten erreichen Sie:

>Kindergärten

>Grundschulen und weiterführende Schulen

>Einkaufsmöglichkeiten

>Ärzte und Apotheken

>Restaurants und Cafés

>Bus- und Bahnverbindungen

>die Herner Innenstadt

>Autobahn A42 sowie A43 mit schneller Anbindung nach Bochum, Dortmund, Gelsenkirchen und Recklinghausen

Auch zahlreiche Grünflächen sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Sonstiges:

Die Veröffentlichung dieses Exposés erfolgt durch die Dieckmann Immobilien GmbH ausschließlich als technische und administrative Unterstützung für F & R Immobilien. Anbieter der Immobilie, Vertragspartner des Interessenten und verantwortlicher Makler ist ausschließlich F & R Immobilien.

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da die Objektinformationen nicht selbst ermittelt wurden, wird hierfür keine Gewähr übernommen. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf der ausdrücklichen Zustimmung von F & R Immobilien. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt der Provisionsanspruch von F & R Immobilien unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über F & R Immobilien zu führen; bei Zuwiderhandlung behält sich F & R Immobilien Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in der Datenschutzerklärung von F & R Immobilien.

Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist F & R Immobilien nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

Provisionshinweis:

Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme der Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit F & R Immobilien zustande. Sofern es aufgrund der Tätigkeit von F & R Immobilien zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57 % inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an F & R Immobilien gegen Rechnung zu zahlen.

F & R Immobilien

Köln-Berliner Str. 111

44287 Dortmund

- > Doppelhaushälfte
- > Herne
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2674



Objektbilder:



Wohnzimmer



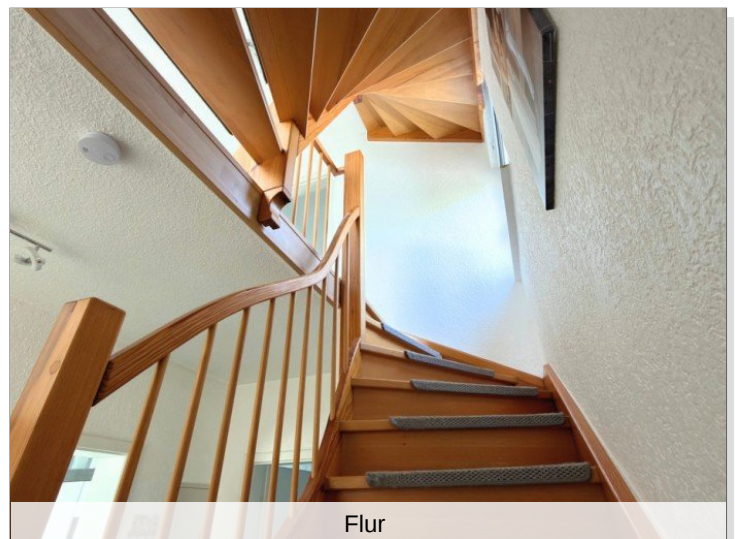
Essbereich



Küche



Gäste-WC



Flur

- > Doppelhaushälfte
- > Herne
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2674



Kinderzimmer



Arbeitszimmer DG



Schlafzimmer



Badezimmer DG



Badezimmer OG



Terrasse

- > Doppelhaushälfte
- > Herne
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2674



Terrasse



Garten



Garten



Hausansicht



Garten



Hausansicht

- > Doppelhaushälfte
- > Herne
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2674



Eingang



Kellerraum



Garage



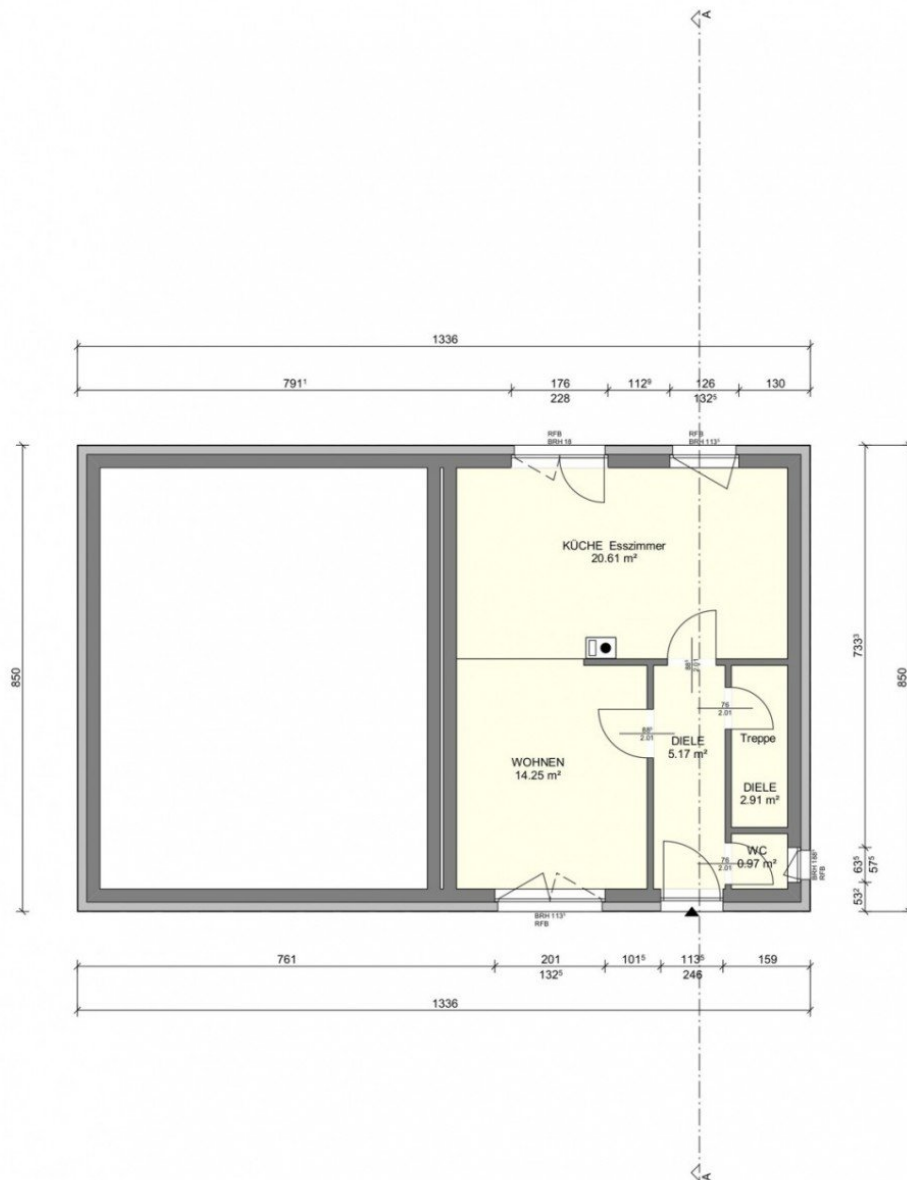
Heizung



Waschkeller

- > Doppelhaushälfte
- > Herne
- > 4 Zimmer

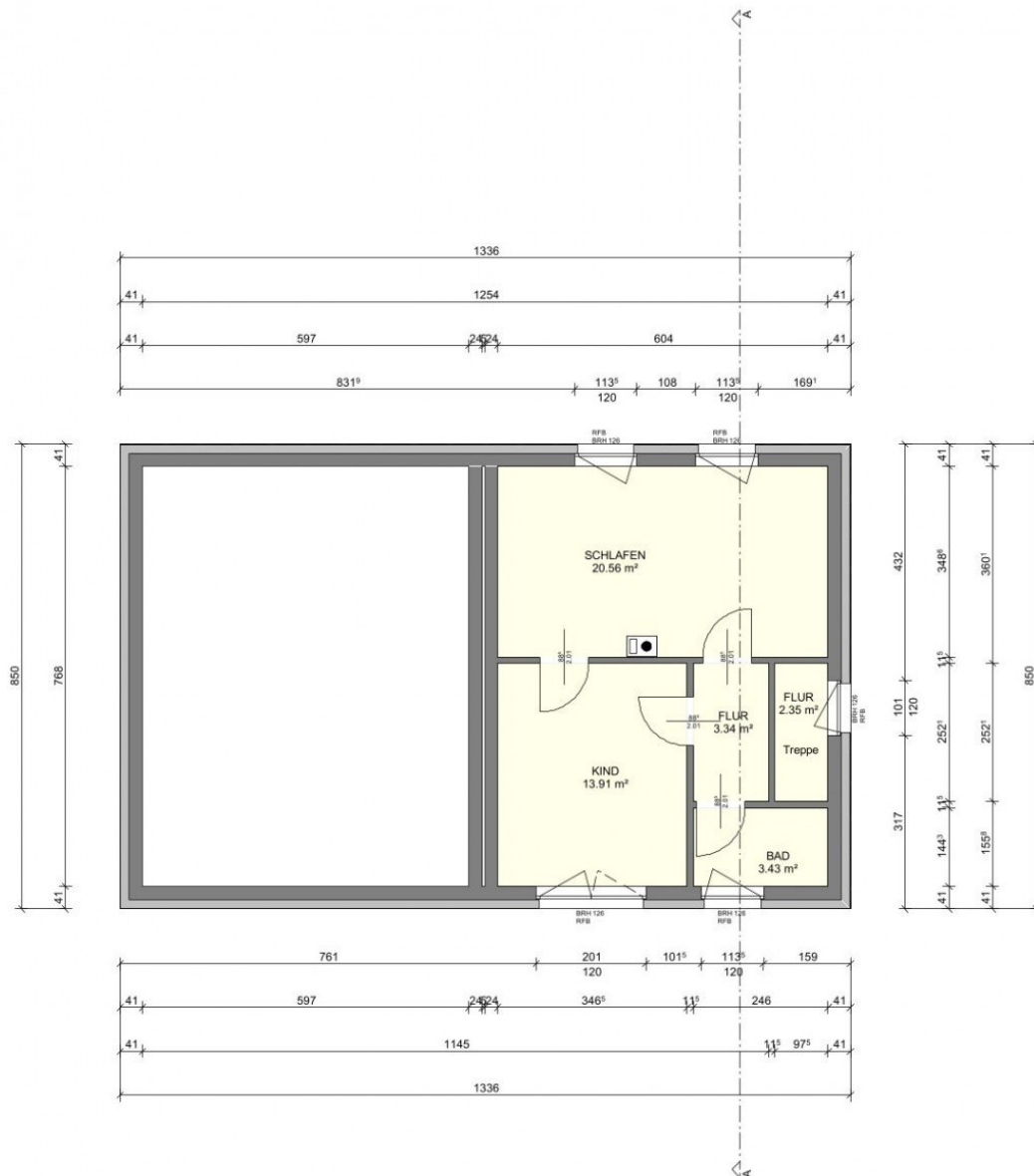
- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2674



Grundriss EG

- > Doppelhaushälfte
- > Herne
- > 4 Zimmer

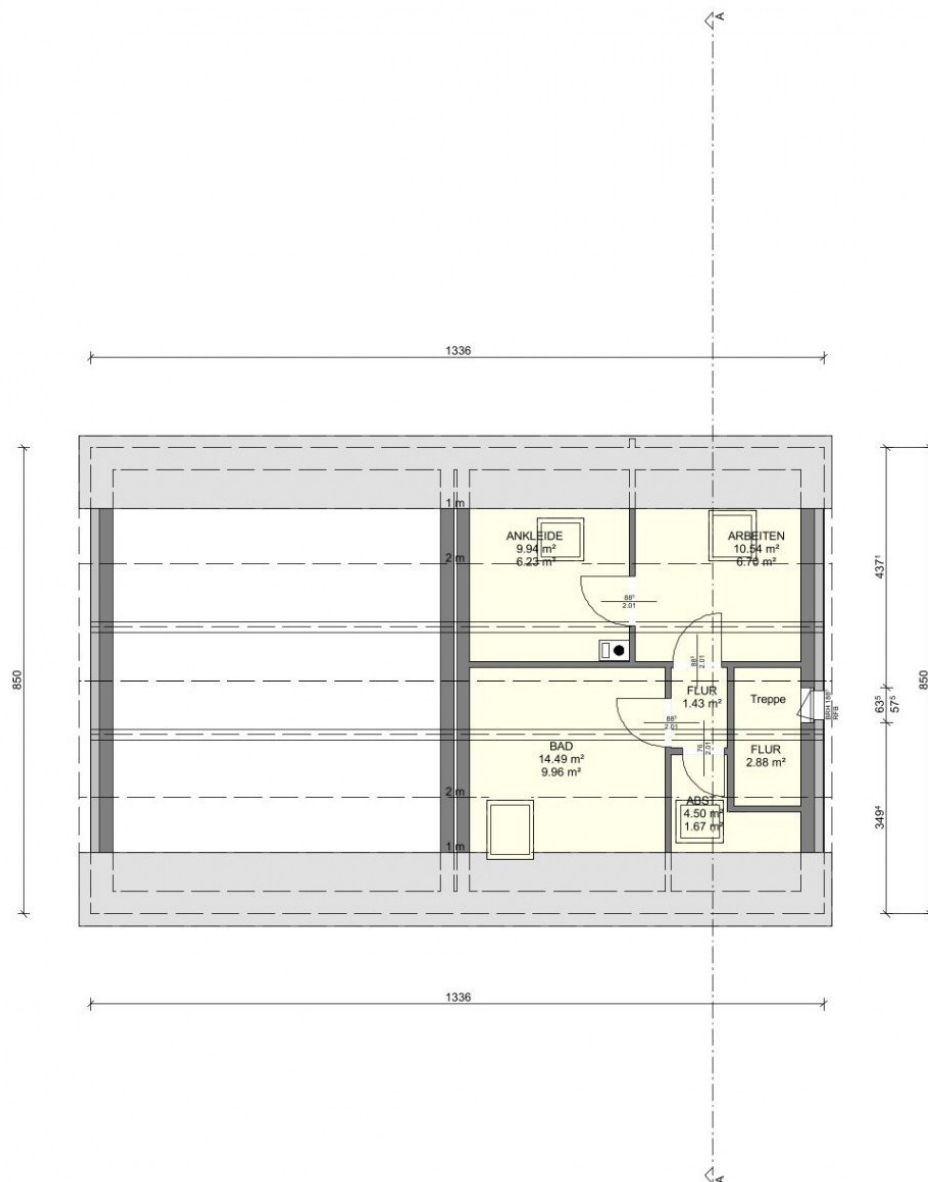
- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2674



Grundriss Obergeschoss

- > Doppelhaushälfte
- > Herne
- > 4 Zimmer

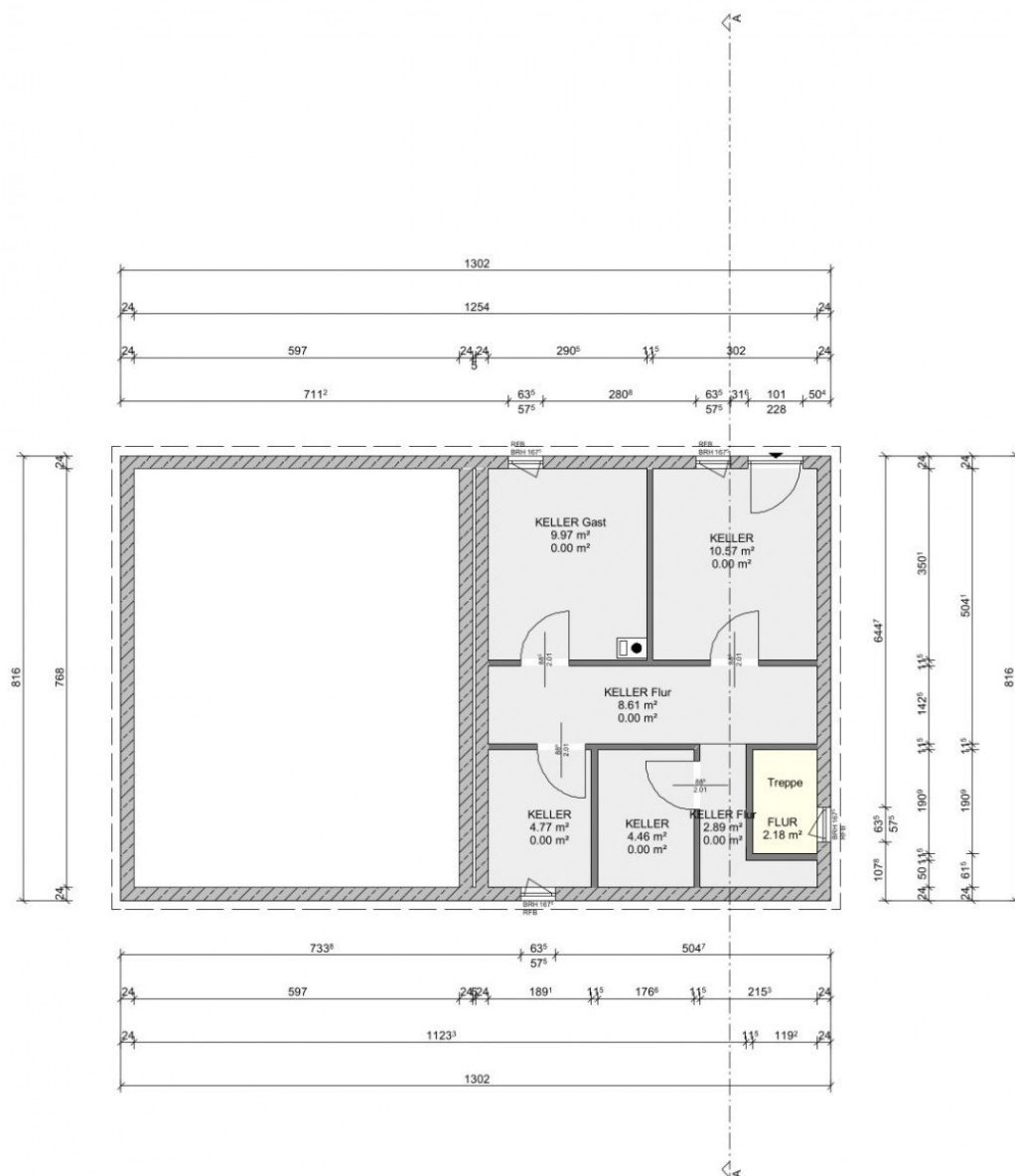
- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2674



Grundriss Dachgeschoss

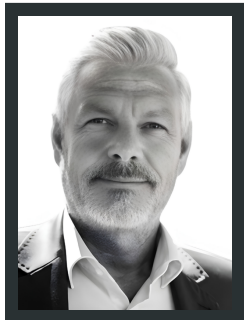
- > Doppelhaushälfte
- > Herne
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2674



KG Grundriss Kellergeschoss

> 4 Zimmer

Firmendaten:

Herr Frank Dittmann

Ordnungsamt Unna

Ihre Notizen: