



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Zentrale Eigentumswohnung mit Altbaucharme



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBO_530	<b>Stand vom:</b>	23.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1926
<b>Ort:</b>	44623 Herne	<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	170,00 €
-------------------	--------------	------------------	----------

## Energiepass:

---

<b>Befuerung:</b>	Gas
-------------------	-----

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Ralf Weste	<b>Straße:</b>	Luisenstraße 15-17
<b>Ort:</b>	44787 Bochum	<b>Telefon:</b>	01637165447
<b>E-Mail:</b>	ralf.weste@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	1 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	1 km	<b>Flughafen in :</b>	13 km

## Objektbeschreibung:

---

Diese gemütliche Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten und in 2001 umfangreich sanierten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1926. Die Wohnung selbst wurde zusätzlich in 2022 mit einer neuen Etagenheizung und 3-fach verglasten Fenstern ausgestattet, wodurch sich moderner Wohnkomfort mit dem Charme des Altbaus verbindet.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 80 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Paare oder Singles. Bereits der Eingangsbereich vermittelt mit seinem recht großen Flur und den separaten kleinen Abstellkammern ein Gefühl von Raum und Ordnung. Von hier aus gelangen Sie direkt in das geräumige Wohnzimmer, das durch seine Aufteilungsmöglichkeiten in Wohn- und Ess- oder Arbeitsbereich vielseitig nutzbar ist.

Große Fenster fluten den Raum mit Tageslicht und verleihen ihm eine wohnliche Atmosphäre, die durch den warmen Holzdielenboden, der sich durch die gesamten Wohnräume zieht, harmonisch abgerundet wird. Dem Wohnzimmer gegenüber liegt das helle Tageslichtbad, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Am Ende des Flurs befindet sich die geräumige Küche. Sie überzeugt durch ihre Helligkeit und den großzügigen Platz, der auch für einen Essbereich ausreicht. Die hochwertige SieMatic Küche kann bei Interesse übernommen werden und ermöglicht Ihnen den direkten Zugang zum Schlafzimmer.

Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung ist die für Dachgeschosswohnungen ungewöhnliche Deckenhöhe, die zusammen mit den zahlreichen Fenstern für ein luftiges und offenes Wohngefühl sorgt. Zur Wohnung gehören außerdem zwei private Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten.

## Lage:

---

Diese sanierte Eigentumswohnung befindet sich in Herne-Mitte, in einer lebhaften Straße, die durch ihre hervorragende Infrastruktur überzeugt. Zwei Supermärkte sowie verschiedene Dienstleister liegen nur wenige Gehminuten entfernt und sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Mehrere Arztpraxen und das Evangelische Krankenhaus in unmittelbarer Nähe bieten zusätzliche Sicherheit und Komfort.

Die Herner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch zu Fuß schnell erreichbar, während die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ideal ist: Nur etwa 300 m von der Wohnung entfernt befinden sich eine Bushaltestelle mit mehreren Linien sowie die Straßenbahnhaltestelle der U35. Der Herner Bahnhof ist ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Freizeit- und Kulturangebot finden sich ebenfalls direkt vor der Haustür. Das LWL-Museum für Archäologie und Kultur ist nur einen Katzensprung entfernt und lädt zu spannenden Entdeckungstouren ein.

Für Pendler bietet die Wohnung eine optimale Verkehrsanbindung. Die Autobahnauffahrt auf die A43 liegt nur etwa 2,5 km entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung zur A42 und A40.

## Ausstattung:

---

Altbaucharme / Umfangreich saniert / Holzdielenboden in allen Wohnräumen / Hohe Deckenhöhe / Hochwertige SieMatic Einbauküche / Großer Teil der Möbel kann übernommen werden / Zwei private Kellerräume / Sehr gute Infrastruktur

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-bochum.com](http://www.kensington-bochum.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

---

Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flur



Küche



Küch



Hausflur



Grundriss

