

Herne

# Luxuriöse Architektenvilla am Stadtgarten

Property ID: 24283034



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 1.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 270 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.540 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24283034 - 44628 Herne

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## At a glance

Property ID	24283034	Purchase Price	1.150.000 EUR
Living Space	ca. 270 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2008
Rooms	10	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1968		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	84.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.11.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



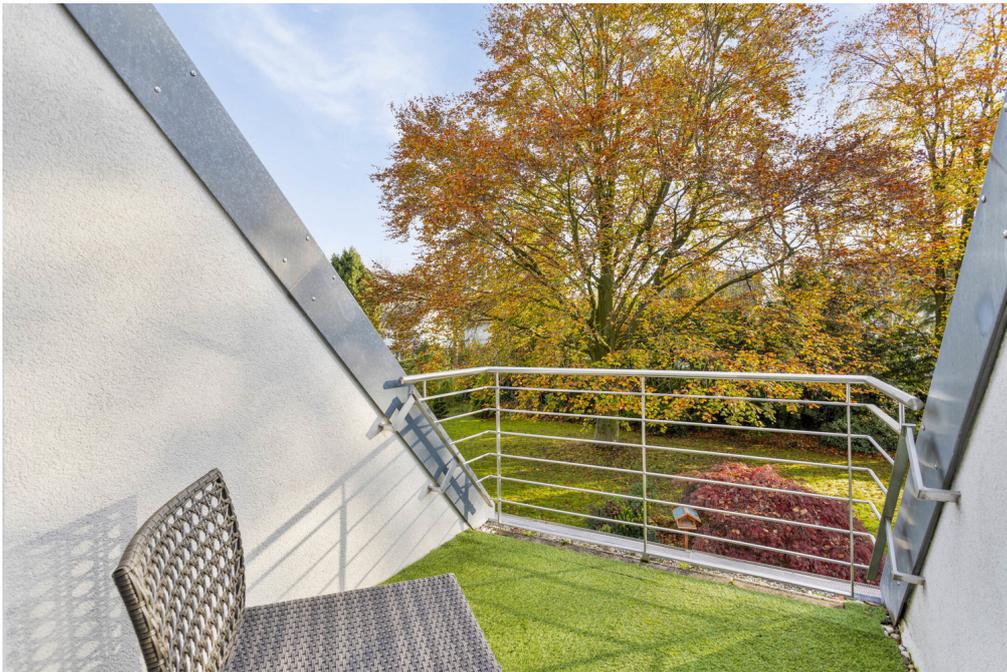
Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung  
ihrer Immobilie an.

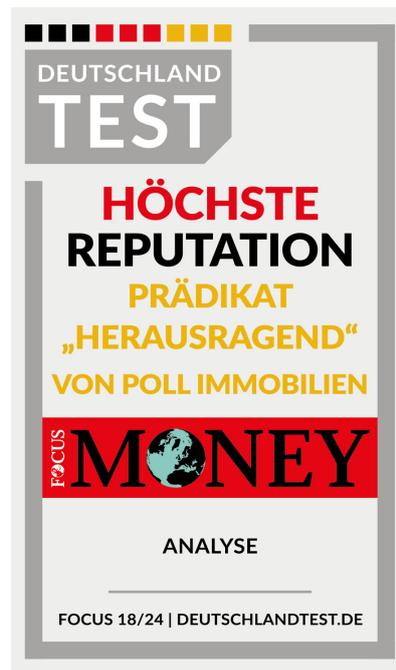
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

T.: 0 23 05 - 44 32 08 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## The property



Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## A first impression

Diese gepflegte Immobilie aus dem Baujahr 1968 präsentiert sich als modernes Einfamilienhaus, ideal für Familien und Menschen mit gehobenen Ansprüchen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.540 m<sup>2</sup> bietet das Haus Platz und Komfort in mehrfacher Hinsicht. Die Immobilie verfügt über insgesamt zehn Zimmer, davon vier gut geschnittene Schlafzimmer, die Privatsphäre und Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen bieten. Für zusätzlichen Komfort sorgen vier Bäder, die teilweise modern ausgestattet sind und keine Wünsche offen lassen. Die Bäder im Obergeschoss sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Heizungsanlage mit Solarunterstützung sorgt für wohlige Wärme und effiziente Energienutzung. Hochwertige Bodenbeläge wie Marmor, Eichenparkett und Fliesen schaffen ein einladendes Ambiente. Im Jahr 2008 wurde das Haus umfassend saniert und modernisiert, wobei großer Wert auf zeitgemäße Technik und Ausstattung gelegt wurde. So ist die Immobilie voll unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum. Die oberste Geschossdecke wurde mit einer Zwischensparrendämmung gedämmt, was zur Energieeffizienz des Hauses beiträgt. Zur Ausstattung gehören eine strukturierte LAN-Verkabelung in allen Wohnräumen, ein Kabelanschluss mit einer Geschwindigkeit von 1000 Mbit sowie eine IP-Telefonanlage. Für beste Unterhaltung sorgt Satelliten-TV/Radio. Ein Homematic IP Smarthome System sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort, eine zweifach kaskadierte Alarmanlage und eine Videoüberwachung mit fünf Außenkameras in 4k Videoqualität für Sicherheit. Das gepflegte Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Doppelgarage mit zwei Ladepunkten für Elektrofahrzeuge inklusive Geräteraum bietet Schutz für Ihre Fahrzeuge. Zusätzlich stehen Außenstellplätze zur Verfügung. Ein Grundwasserbrunnen mit Pumpe ermöglicht eine kostengünstige Gartenbewässerung. Auch die programmierbaren elektrischen Rollläden an den Sprossenfenstern tragen zur Energieeffizienz und Nutzerfreundlichkeit der Immobilie bei. Die Immobilie bietet eine hervorragende Kombination aus Raum, Komfort, Sicherheit und moderner Technik. Die solide Bauweise und die durchdachten Details tragen zu einem stilvollen und funktionalen Wohnumfeld bei. Für eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## Details of amenities

- + 2008 komplett saniert und modernisiert
- + Gasbrennwertheizung mit Solarunterstützung
- + Fußbodenheizung in 2 Badezimmern im OG
- + komplett unterkellert
- + hochwertige Oberböden (Marmor, Eichenparkett, Fliesen)
- + oberste Geschoßdecke isoliert inkl Zwischensparrendämmung
- + Sprossenfenster mit elektisch programmierbaren Rollläden
- + Doppelgarage mit 2 Ladepunkten für E-Autos inkl. Geräteraum
- + 2-Fach kaskadierte Alarmanlage mit Internetzugriff
- + Videoüberwachung mit 5 Außenkameras in 4k Videoqualität
- + 4 Bewegungsmelder mit LED-Strahlern
- + Homematic IP Smarthome System
- + Strukturierte LAN-Verkabelung in allen Wohnräumen
- + Kabelanschluss mit 1000Mbit vorhanden
- + IP Telefonanlage
- + Satelliten TV/Radio
- + Grundwasserbrunnen mit Pumpe für die Bewässerung des Gartens

Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## All about the location

Herne ist eine Stadt im nördlichen Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen. Mit rund 160.000 Einwohnern zählt sie zu den kleineren Großstädten im Revier. Eine gute Verkehrsanbindung besteht über die Bundesautobahnen A42 und A43. Beide kreuzen sich mitten im Stadtgebiet am Autobahnkreuz Herne. Darüber hinaus durchquert die Bundesstraße 226 Bochum-Gelsenkirchen das westliche Stadtgebiet in den Stadtbezirken Eickel und Wanne. Mit der Nachbarstadt Bochum ist Herne durch ein weit verzweigtes U-Bahn-Netz verbunden. In Herne gibt es fünf Gymnasien, vier Gesamtschulen, vier Realschulen, sieben Hauptschulen und 26 Grundschulen. Hinzu kommen acht Förderschulen, eine Privatschule und eine Musikschule. Das Marienhospital ist als Akademisches Lehrkrankenhaus der Ruhr-Universität Bochum angegliedert. Die hier angebotene Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Horsthausen in unmittelbarer Nähe zum Stadtgarten. Dieser lädt als Naherholungsgebiet zu Spaziergängen ein. Zwei bekannte und empfehlenswerte Restaurants sind fußläufig zu erreichen, ebenso der Tennisclub und die Fußgängerzone.

Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 84.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24283034 - 44628 Herne

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Martha Seiffert

---

Am Markt 7 Castrop-Rauxel  
E-Mail: [Castrop.Rauxel@von-poll.com](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)