

Herne

Luxuriöse Architektenvilla am Stadtgarten

????????? ??????????: 24283034



www.von-poll.com

???? ??????: 1.150.000 EUR • ??????????: ca. 270 m² • ?????????: 10 • ??????? ????: 1.540 m²

??????? ?????????: 24283034 - 44628 Herne

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ??? ??????

???????? ??????????	24283034	????? ???????	1.150.000 EUR
????????????	ca. 270 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
????????	10	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ????????	4	????? ??????????????	2008
????????	4	????????	???????
????? ?????????????	1968	????????????	????????, WC ????????????, ??????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????		

???????? ??????????: 24283034 - 44628 Herne

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	84.30 kWh/m ² a
???????????????	04.11.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	C
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	1968
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ?????????



???????? ??????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ??????????



??????? ????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ????????



??????? ????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ????????



???????? ??????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ?????????



???????? ?????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ?????????



???????? ??????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ??????????



???????? ??????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ?????????



???????? ????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ????????



??????? ???????: 24283034 - 44628 Herne

?? ????????



??????? ????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ????????



???????? ??????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ??????????



???????? ??????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ?????????



???????? ??????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ??????????



???????? ?????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ?????????



???????? ??????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ?????????



???????? ??????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ?????????



???????? ??????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ??????????



???????? ??????????: 24283034 - 44628 Herne

?? ?????????



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

??????? ???????: 24283034 - 44628 Herne

?? ????????



??????? ???????: 24283034 - 44628 Herne

??? ?????? ???????????

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 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.540 m² 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.

??????? ???????: 24283034 - 44628 Herne

???????????????? ???? ??????????

- + 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
- + Struckturierte LAN-Verkabelug in allen Wohnräumen
- + Kabelanschluss mit 1000Mbit vorhanden
- + IP Telefonanlage
- + Satelliten TV/Radio
- + Grundwasserbrunnen mit Pumpe für die Bewässerung des Gartens

??????? ????????: 24283034 - 44628 Herne

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24283034 - 44628 Herne

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 84.30 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24283034 - 44628 Herne

????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Martha Seiffert

Am Markt 7 Castrop-Rauxel
E-Mail: Castrop.Rauxel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com