

Direkt einziehen und wohlfühlen!  
Frisch renovierte 3-Zimmerwohnung  
in beliebter Lage  
von Herne-Horsthausen  
Mit sonnigem Balkon



Exposé - 4363

Birken & Bartsch Immobilien  
Kirchhörder Straße 56  
44229 Dortmund

Telefon: 0231-47 64 099-0  
Telefax: 0231-47 64 099-15

E-Mail: [info@birken-bartsch.de](mailto:info@birken-bartsch.de)  
[www.birken-bartsch.de](http://www.birken-bartsch.de)



Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in unseren Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen, eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Unsere Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Die Maklerprovision beträgt:

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz – auch Erbaurechten – für Käufer und Verkäufer vom Verkaufspreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5 % zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis.

Bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei An- und Verkauf von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen für Käufer und Verkäufer vom Kaufpreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter – abhängig vom Bestellerprinzip - zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren.

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter drei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Unsere Geschäftsbedingungen und die Provisionssätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam.

Haus

## 3-Zimmerwohnung

### Das Haus



Ihre neue 3-Zimmerwohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten 16-Familienhauses, welches im Jahr 1971 erbaut wurde. Das Wohnhaus wurde immer sukzessive teilsaniert und renoviert. So wurde das Dach erneuert und im letzten Jahr die Balkone. Die Fenster sind Kunststofffenster, doppelt verglast. Zuletzt wurden die Haustür und die Briefkastenanlage erneuert. Ein Kellerraum gehört natürlich ebenfalls zur Wohnung. Ihren PKW können Sie auf dem Parkplatz am Haus frei parken.

## Eingangsbereich

Wohnen / Essen

Schlafen 1

Schlafen 2

Kochen

Bad

## Die Wohnbereiche

### Eingangsbereich



Ihre neue frisch renovierte Wohnung bietet Ihnen ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Insgesamt stehen Ihnen ein Flur, 1 Wohnzimmer mit Balkon, eine Küche, 2 Schlafzimmer, sowie ein Wannenbad zur Verfügung. Gefangene Räume oder Durchgangszimmer gibt es keine. Der Eingangsbereich ist großzügig angelegt und bietet ausreichend Raum für Ihre Garderobenmöblierung. Die Räume sind mit Fliesen und neuem Vinylboden ausgelegt.

Eingangsbereich

Wohnen / Essen

Schlafen 1

Schlafen 2

Kochen

Bad

## Die Wohnbereiche

### Wohnen



Der Wohnraum ist großzügig bemessen mit zusätzlichem Platz für den Essbereich.

Hier haben Sie bezüglich der Möblierung viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Von diesem Raum betreten Sie den sonnigen Balkon.

Eingangsbereich

Wohnen / Essen

Schlafen 1

Schlafen 2

Kochen

Bad

## Die Wohnbereiche

### Schlafen 1



Das größere Schlafzimmer ist- wie alle anderen Räume mit neuem Vinylboden ausgelegt und bietet ausreichend Raum für Ihre komplette Schlafzimmereinrichtung.

Eingangsbereich

Wohnen / Essen

Schlafen 1

**Schlafen 2**

Kochen

Bad

## Die Wohnbereiche

### Schlafen 2



Das kleinere der beiden Schlafzimmer bietet genug Platz für einen großen Kleiderschrank.

Beide Schlafräume können selbstverständlich auch hervorragend als Kinder- Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.

Eingangsbereich

Wohnen / Essen

Schlafen 1

Schlafen 2

**Kochen**

Bad

## Die Wohnbereiche

### Kochen



Die Küche der Wohnung ist gut bemessen und perfekt für die Einrichtung mit einer Einbauküche geeignet.

Auch hier gibt es die Möglichkeit zum Einrichten einer Essecke.



Eingangsbereich

Wohnen / Essen

Schlafen 1

Schlafen 2

Kochen

**Bad**

## Die Wohnbereiche

### Bad



Das Wannenbad der Wohnung verfügt über eine Badewanne mit integrierter Dusche.

Es wurde bereits im Jahr 2013 komplett renoviert und ist mit sehr geschmackvollen hellen Fliesen sehr gut und zeitgemäß ausgestattet.

## Lage

Daten  
im Überblick

Unser Resumé

Grundriss

## Die Lage

### Gut angebunden in 44628 Herne

Ihre neue Wohnung befindet sich in sehr begehrtter Lage von Herne-Horsthausen in einer von viel Grün umgebenen Wohnanlage.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs und darüber hinaus sind bequem fußläufig zu erreichen.

Die Anbindung an die einschlägigen Autobahnen ist hier ganz hervorragend.

Der nahe gelegene Rhein-Herne-Kanal lädt zum Spaziergehen und Joggen ein und bietet viele Möglichkeiten zum Aufenthalt im Freien.



Lage  
 Daten  
 im Überblick  
 Unser Resumé  
 Grundriss



## Energieverbrauchsausweis

gültig bis : 23.10.2029

Endenergieverbrauch: 188,2 kWh  
 (m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: F

Energieverbrauch für Warmwasser ist  
 enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 1971

Wesentlicher Energieträger: Gas

## Daten im Überblick

Objektart:	Eigentumswohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
PLZ:	44628
Ort:	Herne
Land:	Deutschland
Wohnfläche:	ca. 74 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 6 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Kaufpreis:	79.900,00 €
Provision:	3,57% Käufercourtage

Hausgeld je Monat:	357,- €
Balkon:	Ja
Baujahr:	1971
Zustand:	Frisch renoviert
Heizungsart:	Gaszentralheizung
Stellplatzart:	Im Freien, auf dem zur Wohnanlage gehörigen Parkplatz
Verfügbar ab :	sofort

Das monatliche Hausgeld beinhaltet u.a. die Heizkosten, Wasserkosten, Abwasserkosten, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Winterdienst, Allgmeinestrom der Gemeinschaft, Kleinreparaturen, Versicherungen, Instandhaltungsrücklage und Kontoführungsgebühren der Gemeinschaft.

Auch die Kabelgebühren für den Fernsehempfang sind im Hausgeld enthalten.

Sie haben aber zusätzlich die Möglichkeit eine Satellitenschüssel auf dem Balkon zu installieren.

Die Höhe der jährlichen Grundsteuer für die Wohnung beträgt 302,62 €.

**Die Wohnung ist aktuell renoviert worden ua. mit neuen Vinylböden.**

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Lage

Daten  
im Überblick

**Unser Resumé**

Grundriss

## Unser Resumé

Einziehen und wohlfühlen!

Hier erwerben Sie eine frisch renovierte und wirklich gut aufgeteilte 3-Zimmerwohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten 16-Familienhauses in gut angebundener Lage von Herne– Horsthausen mit besonderer Nähe zum Rhein-Herne-Kanal. Die Wohnung ist aufgeteilt in Küche, Wohnraum, zwei Schlafzimmer und ein Wannenbad.

Ein Abstellraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Ihr Fahrzeug parken Sie auf dem zu den Häusern gehörigen Parkplatz.

Auch als Kapitalanlage sehr gut geeignet!

Schauen Sie selbst und besichtigen Sie mit uns.

## Der Kaufpreis der Wohnung

**79.900,-- €**

Durch unsere guten Verbindungen zu namhaften Banken sind wir Ihnen bei der Finanzierung - **auch bis zu 100% des Kaufpreises** – gerne behilflich.

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer eine Maklercourtage von 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Unsere Maklercourtage ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe unseres Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
**Grundriss**

## Grundriss

