

## Machen Sie's sich gemütlich!



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Lea Sophie Wende**

Nordsternplatz 1

45899 Gelsenkirchen

Telefon: 0209 380-13425

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

## AUSSTATTUNG

### IHR OBJEKT

Leibnizstraße 67A

44629 Herne

Zimmer	6
Wohnfläche ca.	109 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	433 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl	3
Baujahr	1996
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaufpreis 305.000,00 €

Expose-Nr. 2388-1



## ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: D
- Heizungsart: keine Angabe
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das 1996 errichtete Einfamilienhaus bietet mit seinen ca. 109 m<sup>2</sup> Platz für die ganze Familie, die 6,5 Zimmer sind aufgeteilt auf insgesamt 3 Etagen. Das Objekt wurde bereits leergezogen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, die helle und freundliche Küche sowie ein gemütliches Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich die Schlafräume und ein Wannenbad. Der Keller bietet zusätzlichen Nutzraum.

Mit insgesamt 433 m<sup>2</sup> verfügt das Grundstück über diverse Gestaltungsmöglichkeiten.

Wichtig: Das Objekt obliegt bis 2029 der öffentlichen Förderung.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2388-1“ in WhatsApp an 0209 380 11000, in Telegram an VivawestWohnen oder in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077.

## LAGE

Das Objekt ist in Herne-Horsthausen gelegen, dieser ruhige Stadtteil ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt. In der direkten Umgebung befinden sich Grünflächen und auch ein Spielplatz.

Durch die gute Anbindung an die A42 können umliegende Ruhrgebietsstädte in kürzester Zeit erreicht werden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung verfügbar und die nächste Bushaltestelle nur ein paar Gehminuten entfernt.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Das Einfamilienhaus ist in einem altersgemäßen Zustand und renovierungsbedürftig. Die Gasheizung wurde im Jahr 2024 erneuert, die Kunststofffenster verfügen über Isolierverglasung.

## SONSTIGES

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie jetzt mit uns Ihren individuellen Besichtigungstermin. Bei uns erwerben Sie provisionsfrei!

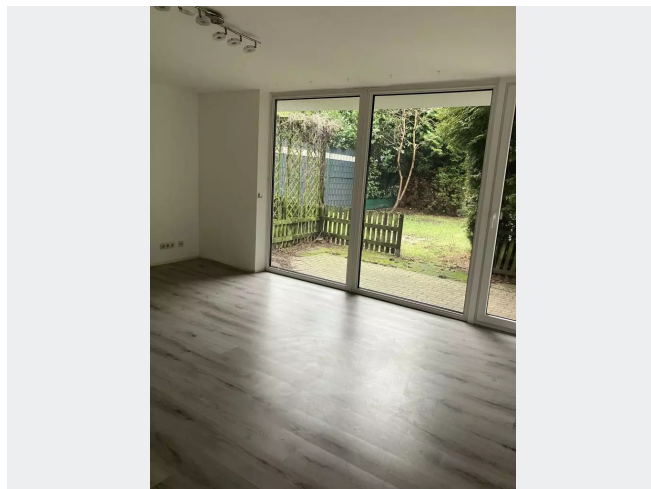
Erwerbsnebenkosten wie Notar- und Gerichtsgebühren sind vom Käufer zu tragen.

Angaben ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit. Unbeabsichtigte Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

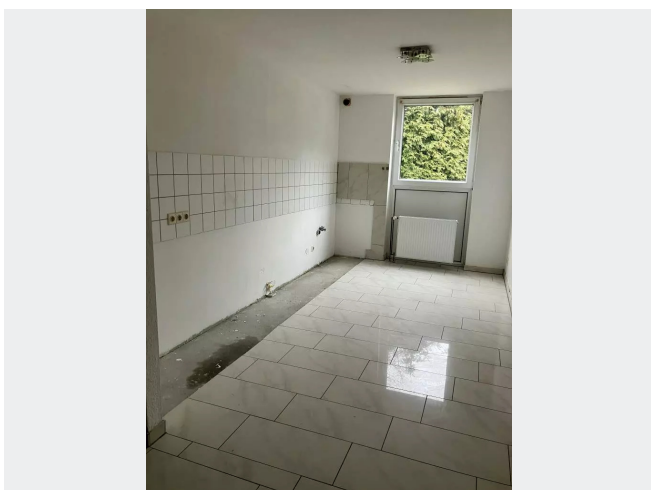
## BILDER



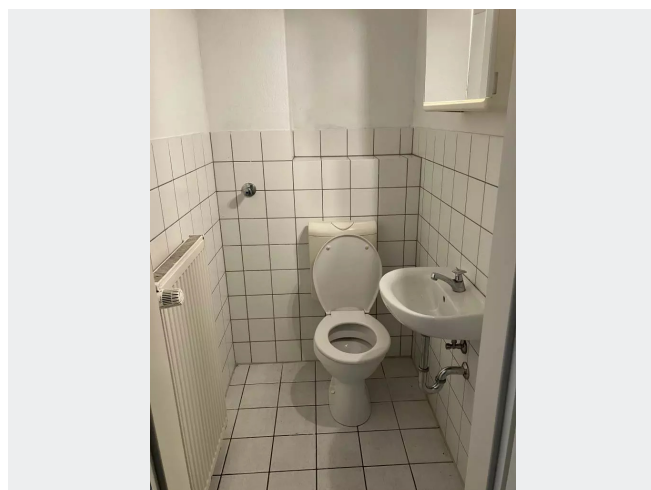
Frontansicht



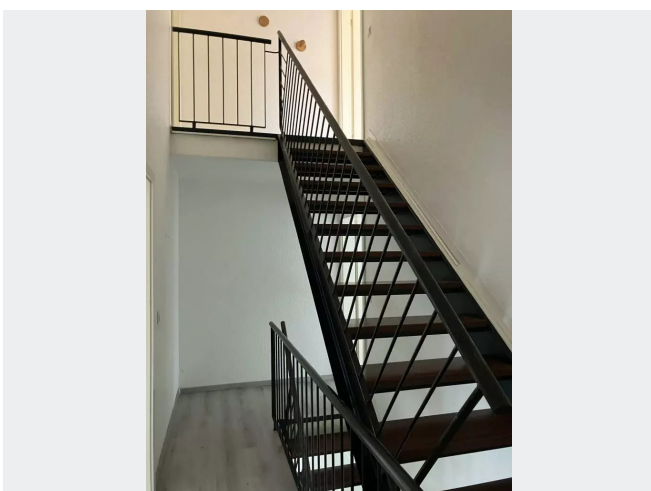
Wohnzimmer



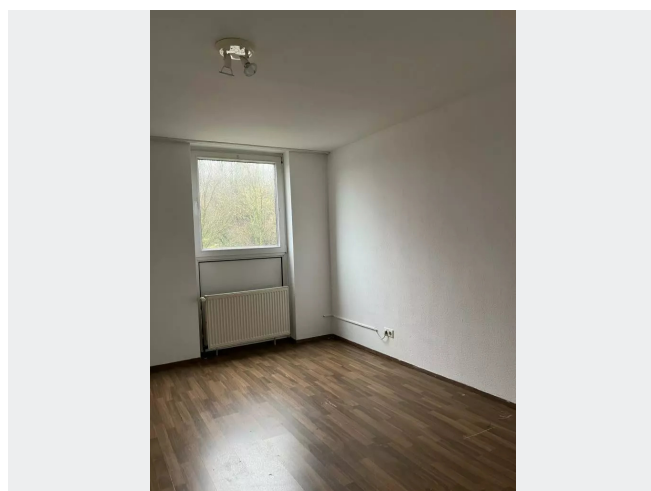
Küche



Gäste-WC

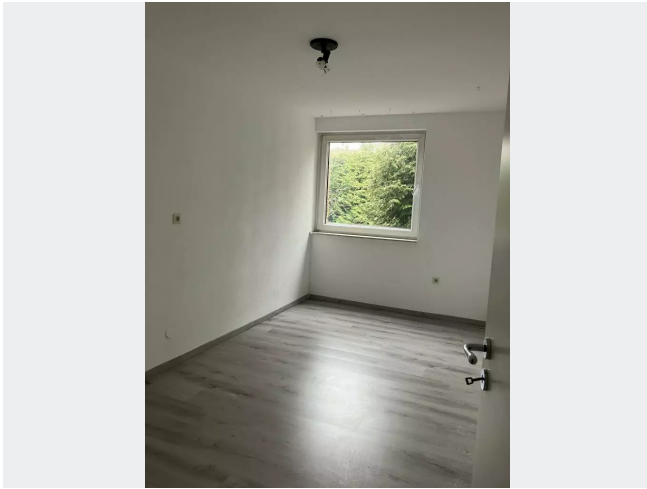


Treppenhaus



Schlafzimmer

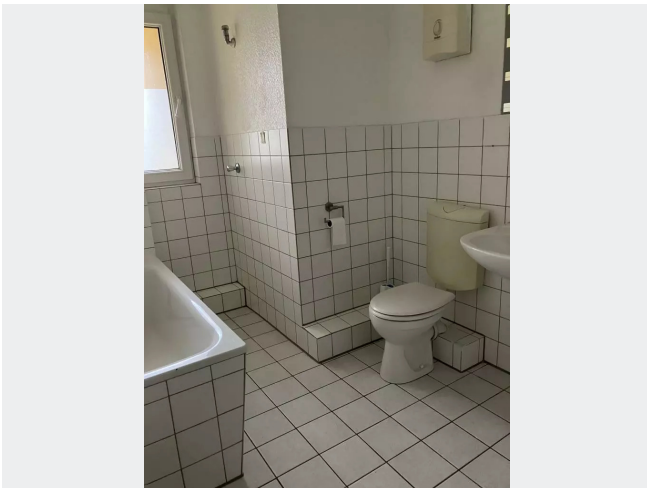
## BILDER



Schlafzimmer



Schalfzimmer



Badezimmer



Garten



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



# GRUNDRISS



# GRUNDRISS

