



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MBa-71163

Idyllisches Zuhause mit liebevoll angelegtem Gemeinschaftsgarten nahe Dichterviertel

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

99.999,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt., siehe „Siehe Provisionshinweis“ inkl.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	55,4 m²
Nutzfläche	55,4 m²
Grundstücksfläche	1.747,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Baujahr	1954
Zustand	TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED
Letzte Modernisierung	2023
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befuerung	Gas
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.08.2027
Energiebedarf	169
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	11.08.2017
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Lagekategorie: Gute Wohnlage

Die Immobilie an der Schillerstraße 61 in Herne bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle, Schillerstraße, ist nur ca. 85 Meter entfernt, was eine schnelle und unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt ermöglicht. Für weiter entfernte Ziele ist der Bahnhof Herne Mitte in ca. 855 Metern erreichbar, der eine bequeme Verbindung zu regionalen und überregionalen Zielen bietet.

Für den täglichen Bedarf ist die Lage optimal. Ein Lidl-Supermarkt befindet sich nur ca. 330 Meter entfernt, sodass Einkäufe schnell und einfach erledigt werden können. Zudem sind mehrere Bäckereien in der Nähe, darunter die Bäckerei Lensmann in ca. 430 Metern Entfernung, die frische Backwaren für den Start in den Tag bietet.

Erholung und Freizeit kommen ebenfalls nicht zu kurz. Der nächste Park ist nur ca. 170 Meter entfernt und bietet eine grüne Oase für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Für sportlich Aktive ist die Sporthalle Schillerstraße in ca. 150 Metern Entfernung eine ideale Möglichkeit, sich fit zu halten.

Die Autobahnauffahrt A 42 ist ca. 1,7 Kilometer entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz, was besonders für Pendler von Vorteil ist. Der nächste Flughafen, Dortmund Airport, ist ca. 35 Kilometer entfernt und bietet Verbindungen zu nationalen und internationalen Zielen.

Diese Lage kombiniert die Vorteile einer zentralen Stadtlage mit der Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, was sie zu einem attraktiven Wohnort macht.

Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich in einem attraktiven Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1954 mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Die ruhige Lage nahe dem beliebten Dichterviertel überzeugt mit einer schönen Rundumsicht, die eine angenehme und helle Wohnatmosphäre schafft.

Die Wohnfläche beträgt ca. 55 m² und ist funktional aufgeteilt: Ein helles Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus führt eine innenliegende Treppe in einen darüberliegenden Dachbereich – dieser ist aktuell baulich zugänglich und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der bestehenden Gegebenheiten. Die Wohnung besticht zudem durch wenige Schrägen, was das Raumgefühl besonders komfortabel macht.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei weitere Zimmer, eine zentrale Diele sowie ein Tageslichtbad mit Fenster und Dusche. Die Küche ist mit einer praktischen Durchreiche ausgestattet und verfügt über eine gepflegte, fest integrierte Einbauküche, die den Wohnkomfort zusätzlich abrundet. Zudem steht ein Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Ein weiterer Vorteil: Auf derselben Ebene wie die Wohnung befindet sich der Trockenboden des Hauses, der das komfortable und unkomplizierte Trocknen der Wäsche ermöglicht.

Zur Wohnung gehört außerdem ein separater Kellerraum.

Der große Gemeinschaftsgarten mit zwei Gartenhäuschen und einem Grillplatz bietet zusätzlichen Freiraum – ideal für entspannte Stunden im Grünen oder als familienfreundliches Extra. Zusätzlich steht im Außenbereich ein überdachter Fahrradstellplatz zur Verfügung. So können Fahrräder bequem und wettergeschützt abgestellt werden, ohne sie jedes Mal in den Keller tragen zu müssen – ein praktisches Plus für alle Radfahrer.

Die Parksituation vor Ort gestaltet sich äußerst vorteilhaft: Direkt neben dem Haus befindet sich eine Reihe von Stellplätzen, die zwar wie Privatparkplätze wirken, tatsächlich jedoch öffentlich zugänglich sind und daher meist freie Parkmöglichkeiten bieten.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger – sei es zur direkten Vermietung oder als langfristige Wertanlage in gefragter, gewachsener Wohnlage.

Aktuell leerstehend!

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Umlagefähige Kosten: 90,08 €

Nicht umlagefähige Kosten: 31,44 €

Instandhaltungsrücklage: 87,66 €

SOLL-Kaltmiete: 5.966 € pro Jahr

SOLL-Rendite: 5,97 %

SOLL-Faktor: 16,8

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die wichtigsten Daten zur Immobilie:

Aktuell leerstehend!

Auf einen Blick:

- **Baujahr: 1954**
- **Zimmeranzahl: 3**
- **Wohnfläche: 55,35 m²**
- **Anzahl der Wohneinheiten: 12(38)**

Raumaufteilung der Immobilie:

- **Wohnzimmer**
- **Schlafzimmer**
- **Küche mit Durchreiche zum Wohnzimmer**
- **Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Fenster und Handtuchtrockner**
- **Flur**
- **Kellerraum**

Besondere Ausstattungsmerkmale der Immobilie:

- **Einbauküche**
- **Waschmaschinenanschluss in der Küche**
- **Separater Waschraum mit Waschmaschinenstellplatz (0,50 € pro Waschgang)**
- **Trockenboden**
- **Fahrradraum**
- **Überdachter Fahrradstellplatz im Freien**
- **Großer Gemeinschaftsgarten mit Gartenhäuschen, Sitzbänken und Grillplatz**

Die jüngsten Modernisierungen:

- **2023: Elektroleitungen (FI-Schalter)**
- **2021: Badezimmer**
- **2021: Gas-Etagenheizung**
- **2021: Einbauküche**
- **2015: Kellerdeckendämmung**
- **2010: Fassade mit Dämmung**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Heizung: Gas-Etagenheizung
Warmwasser: Gas-Etagenheizung

„An Deiner Adresse verfügbar:
Kabel-Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s“
(Quelle: Vodafone)

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird.

Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

FALC Immobilien Essen

Marc Baudrexl

Mobil (Mo. – Fr. | 9:00 – 16:00 Uhr): 0151 70 880 766 *WHATSAPP-BUSINESS*

Hotline (Mo. – So. | 6:00 – 22:00 Uhr): 0800 646 0 646

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

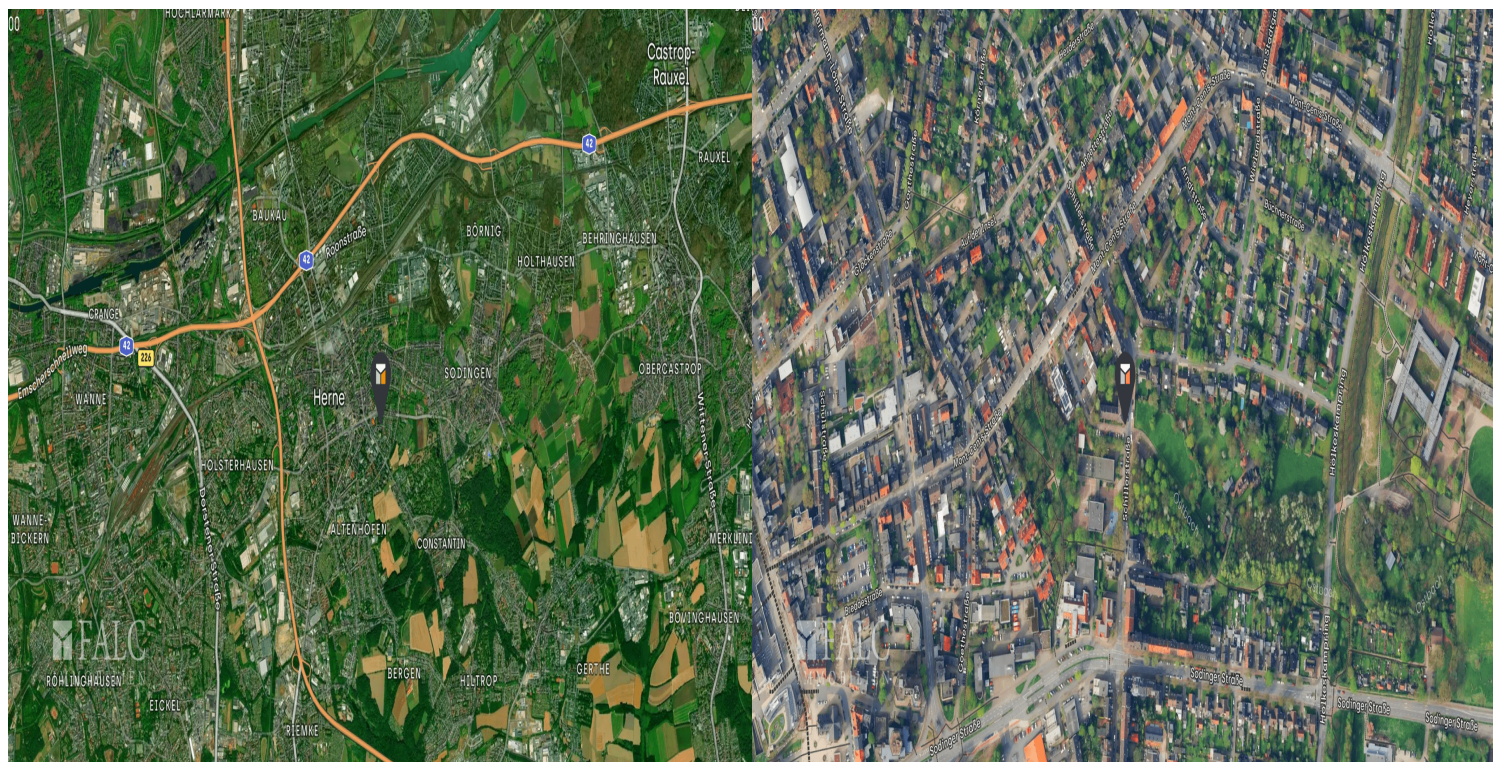
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)