



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MBa-71191

**Reihenmittelhaus mit Garten – familienfreundlich, ruhig gelegen, voller Möglichkeiten**

**Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**199.999,00 €**

**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](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>98,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>210,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1959</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2012</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>03.06.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>244,31</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>03.06.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Immobilie bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn. Die nächste Bushaltestelle, Gelsenkirchener Straße, ist nur ca. 205 Meter entfernt, was den täglichen Pendelverkehr erleichtert. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt A 2 in etwa 875 Metern erreichbar, was schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte ermöglicht.*

*Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte in der Nähe zur Verfügung. Ein ALDI Nord befindet sich ca. 430 Meter entfernt, während ein Netto Marken-Discount in etwa 695 Metern zu erreichen ist. Diese Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sorgt für einen bequemen und zeitsparenden Einkauf.*

*Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu mehreren Kindergärten, darunter der AWO Kindergarten Wilde Wiese, der nur ca. 195 Meter entfernt liegt. Auch die städtische Gemeinschaftsgrundschule "In der Feige" ist mit einer Entfernung von ca. 645 Metern gut erreichbar.*

*Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung ebenfalls viele Möglichkeiten. Der nahegelegene Spielplatz in ca. 340 Metern Entfernung lädt zu Spiel und Spaß im Freien ein. Zudem ist das Besucherzentrum Hoheward, eine interessante Sehenswürdigkeit, nur ca. 585 Meter entfernt und bietet spannende Einblicke in die regionale Geschichte.*

*Der Flughafen Düsseldorf ist etwa 60 Kilometer entfernt und bietet internationale Anbindungen für Geschäfts- und Urlaubsreisen. Diese Lagebeschreibung zeigt, dass die Immobilie in Herten sowohl für Familien als auch für Berufstätige eine attraktive Wohnoption darstellt, die durch ihre gute Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen überzeugt.*

## Objektbeschreibung

*Willkommen in einem Haus voller Möglichkeiten!*

*Dieses solide gebaute Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1959 bietet jungen Familien die perfekte Gelegenheit, sich den Traum vom ersten Eigenheim zu erfüllen – mit Platz zum Leben, Entfalten und Gestalten. Auf ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 4 bis 5 flexibel nutzbare Zimmer – ideal für Kinder, Homeoffice oder kreative Ideen.*

*Die Küche ist praktisch geschnitten und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den sonnigen Garten – ein schöner Ort für Familienfrühstücke im Freien, entspannte Nachmittage oder kleine Gartenprojekte. Das Wohnzimmer mit Gartenblick bildet einen gemütlichen zentralen Wohnbereich.*

*Ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort und*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### ***Funktionalität.***

***Die Kellerräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ein beheizbarer Raum eignet sich beispielsweise als Hobby- oder Partyraum, ein separater Kellerbereich ermöglicht den direkten Zugang zum Garten. Ein Wasch- und Trockenraum ergänzt die funktionale Ausstattung des Kellers.***

***Zusätzlichen Stauraum bieten Einbauschränke im Schlafzimmer sowie im Flur zum Dachgeschoss.***

***Das Dachgeschoss bietet Ausbaupotenzial für mehr Fläche – je nach individueller Nutzungsidee.***

***Ein echtes Plus im Alltag: Der Garten ist auch über einen Weg von der nahegelegenen Seitenstraße aus erreichbar – ideal für Fahrräder, Kinderwagen oder wenn Gäste direkt ins Grüne kommen sollen.***

***Die ruhige, familienfreundliche Lage macht dieses Haus besonders attraktiv. Direkt gegenüber, auf der anderen Straßenseite, befinden sich ein moderner öffentlicher Spielplatz der Siedlergemeinschaft Hertens-Süd e. V. sowie ein frei zugänglicher Bücherschrank – ideal für alle, die gerne stöbern oder sich ohne zusätzliche Kosten mit neuer Lektüre versorgen möchten. Für einen geringen Jahresbeitrag 42 € können Sie zudem Mitglied im Verein werden und an zahlreichen gemeinschaftlichen Aktivitäten teilnehmen. Angeboten werden unter anderem Fahrradtouren, gemeinsame Grillabende, Nachbarschaftstreffen und vieles mehr – so erleben Sie Gemeinschaft ganz unkompliziert und lebendig.***

***Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls gut erreichbar, ebenso grüne Naherholungsbereiche.***

***Das Haus ist sanierungsbedürftig – doch gerade darin liegt die Chance: Gestalten Sie sich Ihr Zuhause ganz nach Ihren Wünschen und schaffen Sie einen Ort, der zu Ihrem Leben passt.***

***Aktuell leerstehend und kurzfristig verfügbar – nutzen Sie jetzt die Gelegenheit!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**Die wichtigsten Daten zur Immobilie:**

**Auf einen Blick:**

- **Baujahr: 1959**
- **Wohnfläche: ca. 98,18 m<sup>2</sup>**
- **Grundstücksgröße: ca. 210 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer: 4 bis 5 – flexibel nutzbar**
- **Terrasse: ca. 18,9 m<sup>2</sup>**
- **Gartenfläche: ca. 115 m<sup>2</sup>**
- **Zustand: sanierungsbedürftig**

**\*Aktuell leerstehend – sofort verfügbar!\***

**Besondere Ausstattungsmerkmale des Hauses:**

- **Praktisch geschnittene Küche mit direktem Gartenzugang**
- **Tageslichtbad mit Badewanne – hell und freundlich**
- **Zusätzliches Gäste-WC für mehr Komfort im Alltag**
- **Teilweise beheiztes Kellergeschoss – ideal als Hobby- oder Partyraum nutzbar**
- **Keller mit direktem Zugang zum Garten**
- **Separater Wasch- und Trockenraum**
- **Stauraumlösungen: Einbauschränke im Schlafzimmer und im Flur zum Dachgeschoss**
- **Manuell bedienbare Rollläden im Erd- und Obergeschoss**

**Modernisierungshistorie:**

- **2022: Fenster Straßenseite**
- **2022: Rollladenkästen Straßenseite**
- **2012: Firstpfannen**
- **2010: Dachflächenfenster 1 von 3**
- **2009: Dachrinne und Fallrohr**
- **2003: Geländer Hauseingang**
- **1994: Gasheizung**

**Heizung: Gas-Zentralheizung**

**Warmwasser: Gas-Zentralheizung**

**„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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

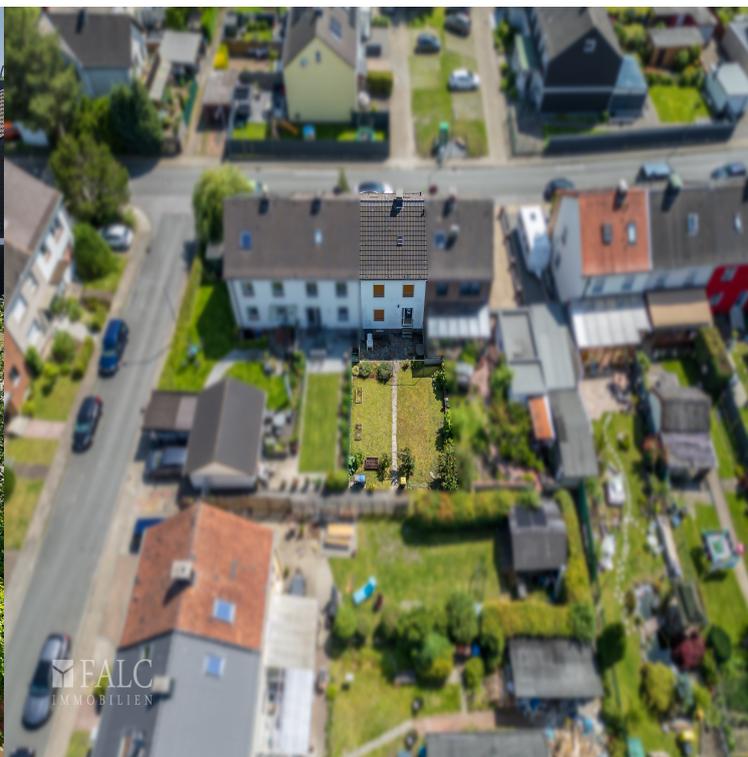
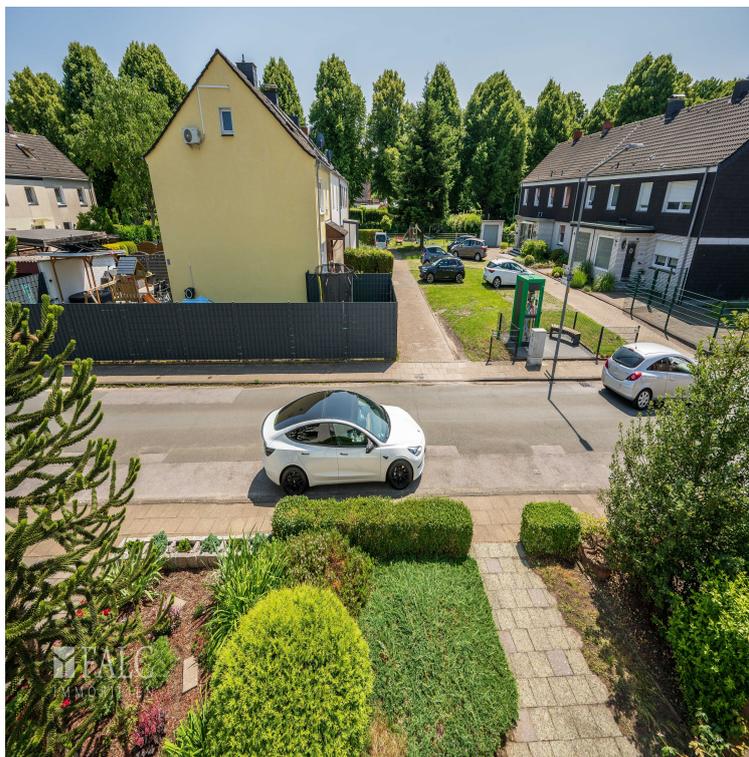
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

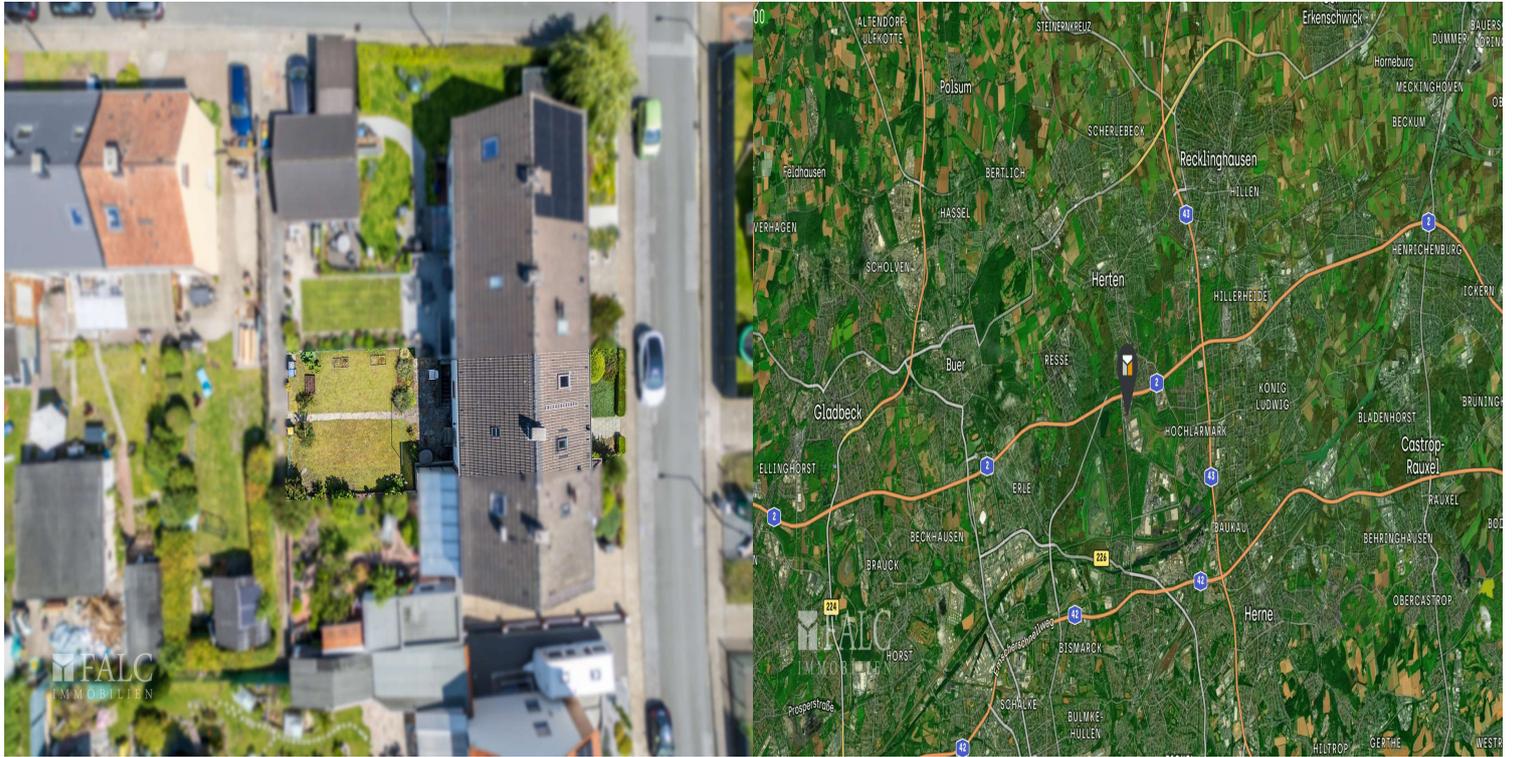
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

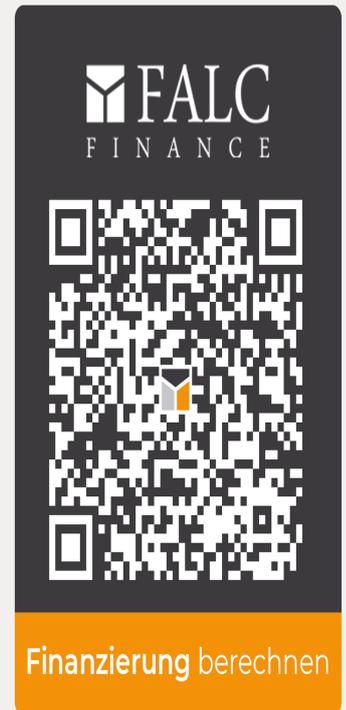
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

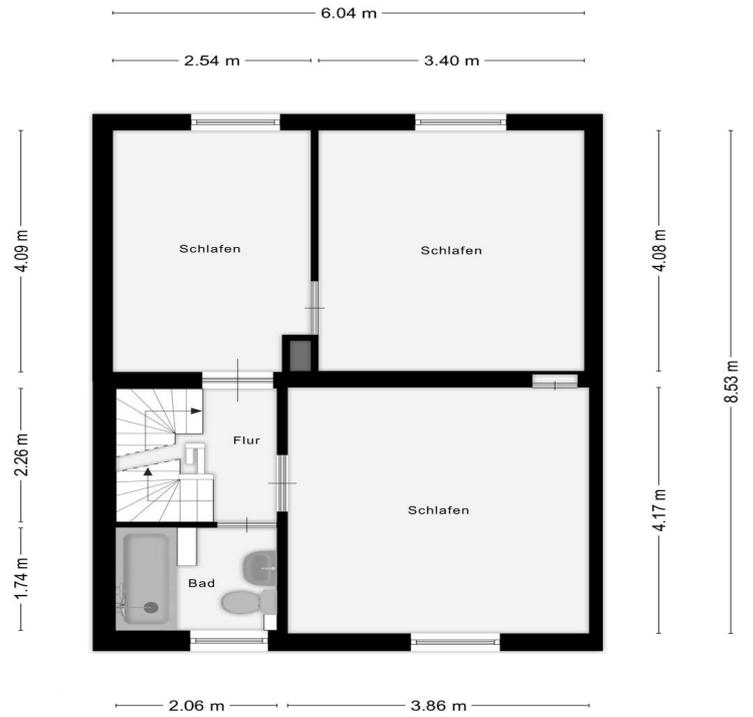
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

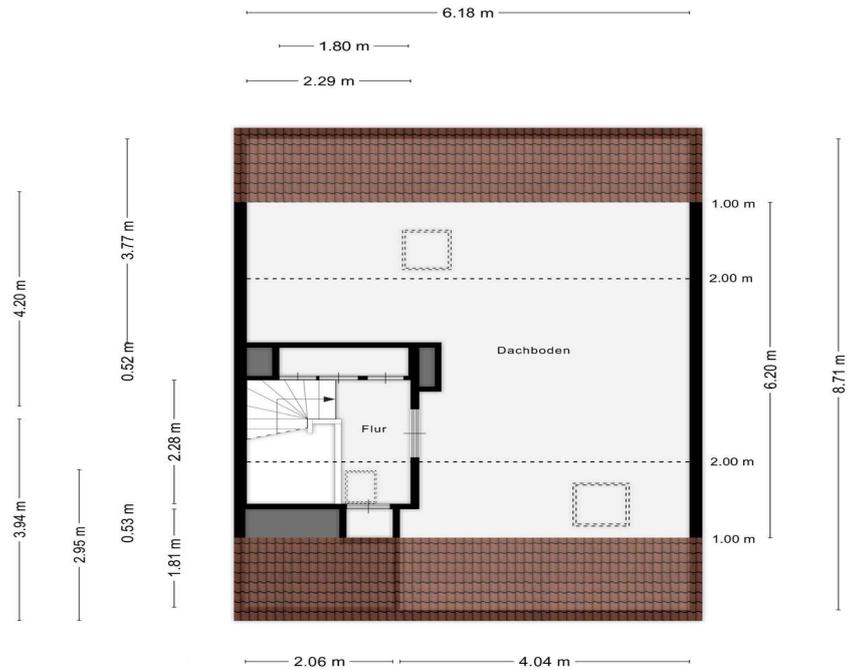
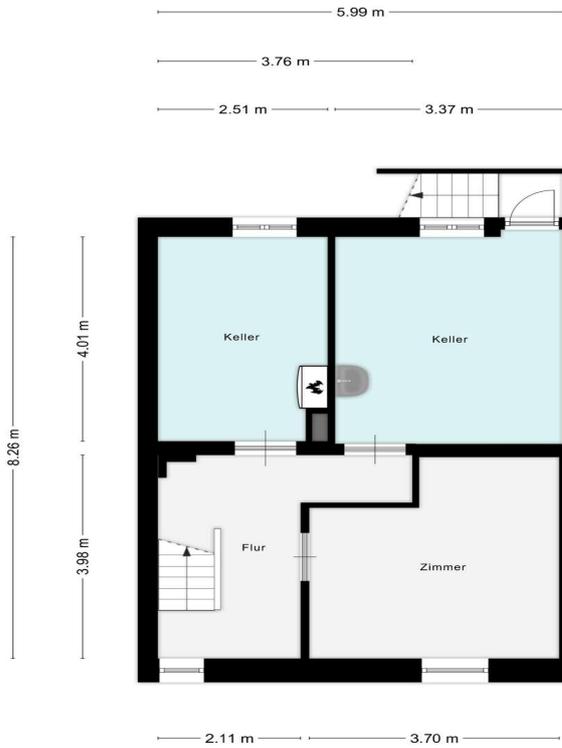
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)