



LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

Immobilien-Exposé

Älteres Mehrfamilienhaus in bester Lage!

Objekt-Nr.:
65133#CBSVF

Haus zum Kauf

in 44623 Herne



Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Käuferprovision inkl. USt.

5,95 %

Wohnfläche (ca.)

273 m²

Zimmer

12

Grundstück (ca.)

342 m²

Anzahl Etagen

2

Anzahl Balkone

4

Baujahr

1936

Lage/Gebiet

Wohngebiet

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Bad mit

Wanne, Fenster

Beschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus im Zentrum von Herne mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten bietet eine hervorragende Gelegenheit für Selbstnutzer und Investoren.

Das 1936 erbaute Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von ca. 273 m² auf einem 342 m² großen Grundstück und umfasst fünf gut geschnittene Wohnungen, die aktuell alle vermietet sind und somit stabile Mieteinnahmen gewährleisten. Zusätzlich bietet der Spitzboden eine Ausbaureserve, die weiteres Potenzial für die Erweiterung der Wohnfläche oder zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Immobilie befindet sich in zentraler, innenstadtnaher Lage, wodurch Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Annehmlichkeiten des urbanen Lebens leicht erreichbar sind. Trotz dieser urbanen Nähe überzeugt das Haus mit einem ruhigen, nach hinten gelegenen Gartenhof, der den Bewohnern eine grüne und entspannte Rückzugsmöglichkeit bietet. Die in den 1990er Jahren eingebauten Isolierglasfenster sorgen für eine solide energetische Basis, während ein bereits vorliegender Sanierungsfahrplan wertvolle Perspektiven für eine nachhaltige Modernisierung bietet.

Dieses voll vermietete Mehrfamilienhaus mit seiner zentralen Lage und den Erweiterungsmöglichkeiten ist eine solide Investitionsmöglichkeit.

Ausstattung

Wohnfläche: ca. 273 m²

Grundstücksgröße: ca. 342 m²

Einheiten: 6 gut geschnittene Wohnungen (aktuell 2 Wohnungen zusammengelegt) = 5 vermietete Wohneinheiten

Baujahr: 1936

Zusatzpotenzial: Ausbaureserve im Spitzbogen

Balkone zum Garten

Gartenhof

Sonstiges

Um dieses Objekt einmal genauer kennen zu lernen, empfehlen wir Ihnen unbedingt einen Besichtigungstermin vor Ort.

Hinweis: Alle Angaben basieren auf Auskünften des Verkäufers. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben können wir daher nicht übernehmen.

Courtage: 5,95 % des Kaufpreises inkl. der zur Zeit gültigen Mehrwertsteuer, zahlbar vom Käufer/ Erwerber an die Firma Lass Immobilien GmbH, fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir keine Kontaktanfragen ohne vollständige Anschrift und Telefonnummer der Interessenten bearbeiten können.

Ihre Ansprechpartnerin:

Sabine Lass

Büro: 02506-1055

Mobil: 0172-2819555

Lage & Umgebung

44623 Herne

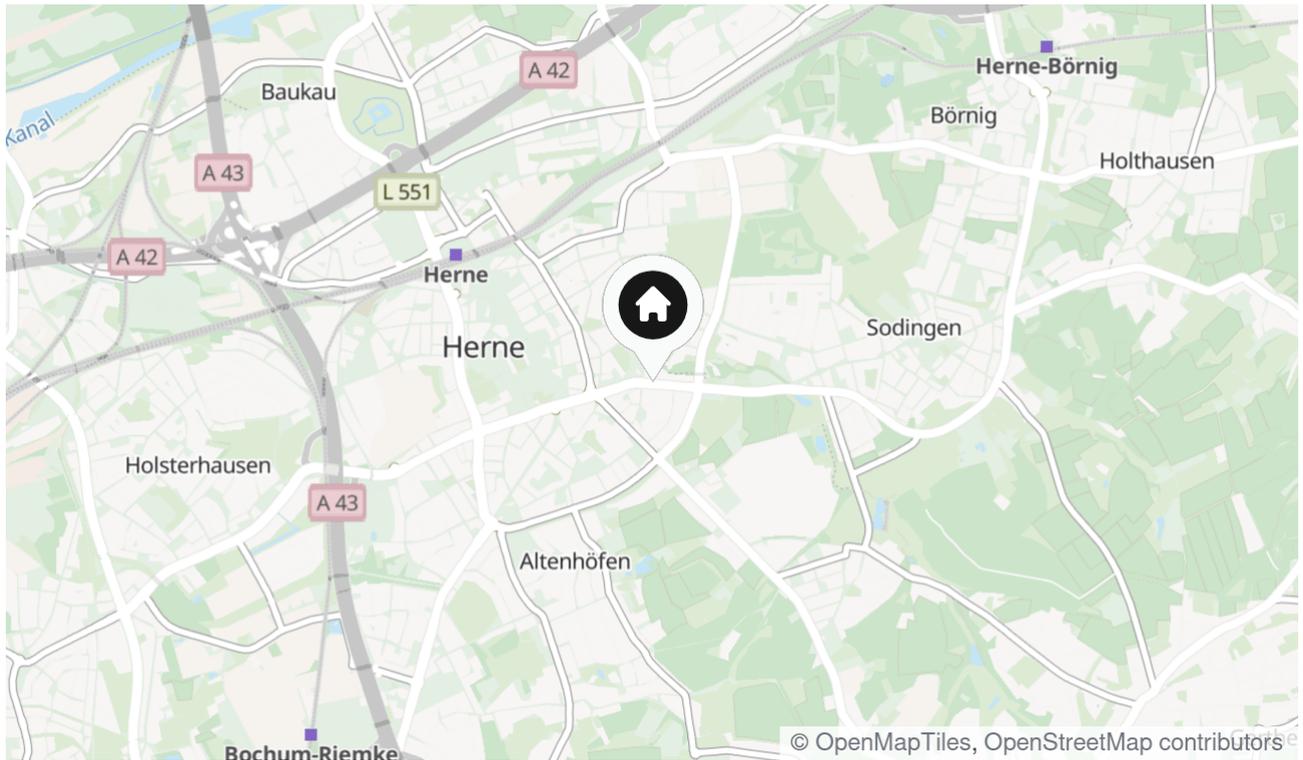
Das Mehrfamilienhaus in Herne, Sodinger Straße 41, befindet sich in einer attraktiven und zentralen Lage mit hervorragender Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe bieten schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Der Hauptbahnhof Herne ist leicht erreichbar und ermöglicht den Anschluss an regionale und überregionale Bahnlinien. Auch Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Autobahnen A42 und A43, die eine ideale Anbindung an die Nachbarstädte des Ruhrgebiets wie Bochum, Dortmund und Gelsenkirchen garantieren.

In der näheren Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus lädt das Einkaufszentrum „Herne-Mitte“ mit einer breiten Auswahl an Geschäften, Restaurants und Dienstleistungen zum Bummeln ein. Für frische Produkte und regionale Spezialitäten bieten sich die Wochenmärkte in der Umgebung an.

Ein hochwertiges kulturelles Angebot ist fußläufig erreichbar.

Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten sich in den umliegenden Grünanlagen wie dem Volksgarten Sodingen, der zu Spaziergängen, Sport oder einfach zum Entspannen einlädt. Kulturell Interessierte kommen im Kulturzentrum Herne oder im historischen Schloss Strünkede auf ihre Kosten.

Die medizinische Versorgung ist hervorragend, mit zahlreichen niedergelassenen Ärzten, Apotheken und dem St. Anna Hospital in der Nähe. Insgesamt bietet die Immobilie eine optimale Kombination aus zentraler Lage, guter Anbindung und einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung. Sie ist somit ideal geeignet für Kapitalanleger oder Eigennutzer, die den Komfort einer gut erschlossenen Wohnlage schätzen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

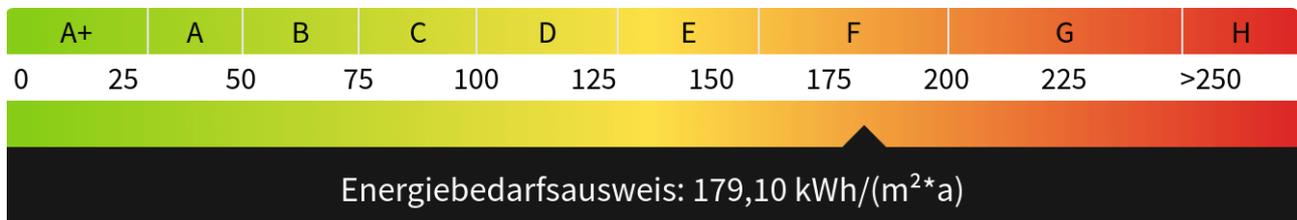
Endenergiebedarf
179,10 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser
Nein

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
Gas

Gültig bis
10.11.2032





Kaufvertrag in Vorbereitung

Gerne merken wir Sie vor und informieren Sie, falls kein Kaufvertrag zustande kommen sollte.

Reserviert



Straßenansicht 1



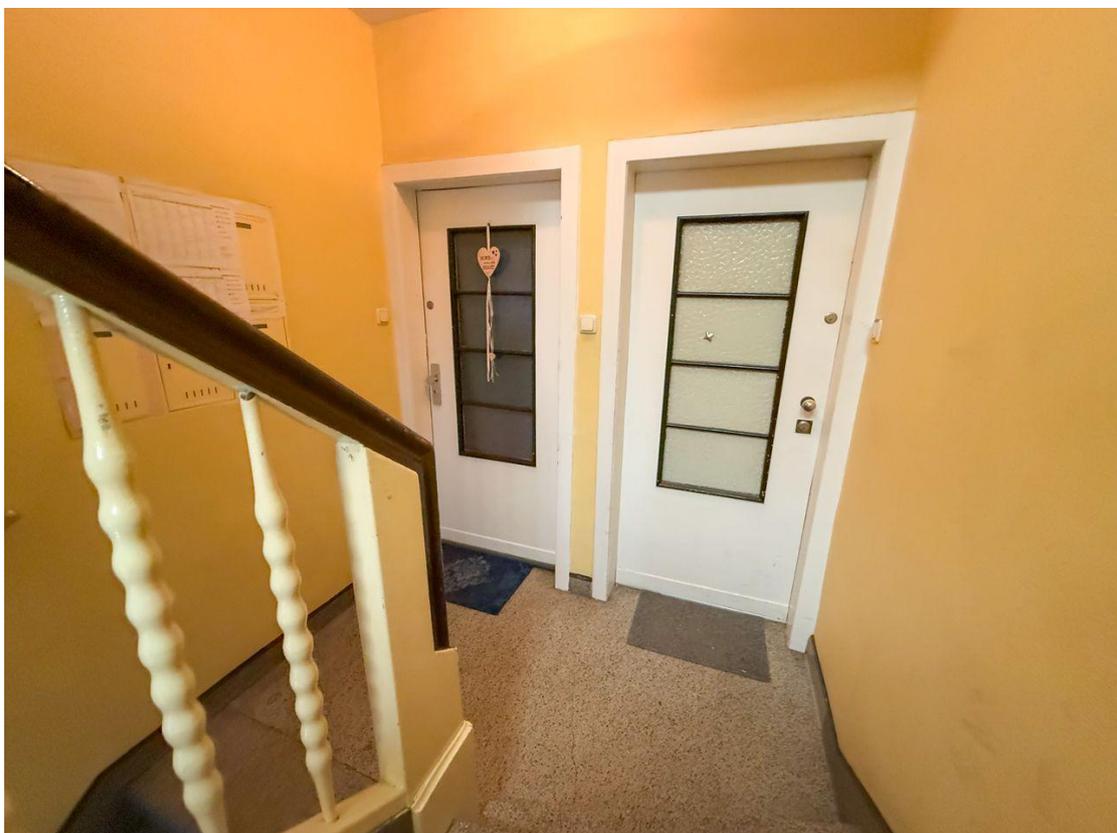
Gartenansicht 1



Gartenansicht 2



Haustür



Treppenhaus



Bad EG Links



Badezimmer DG Rechts



WZ DG Rechts



Küche DG Rechts



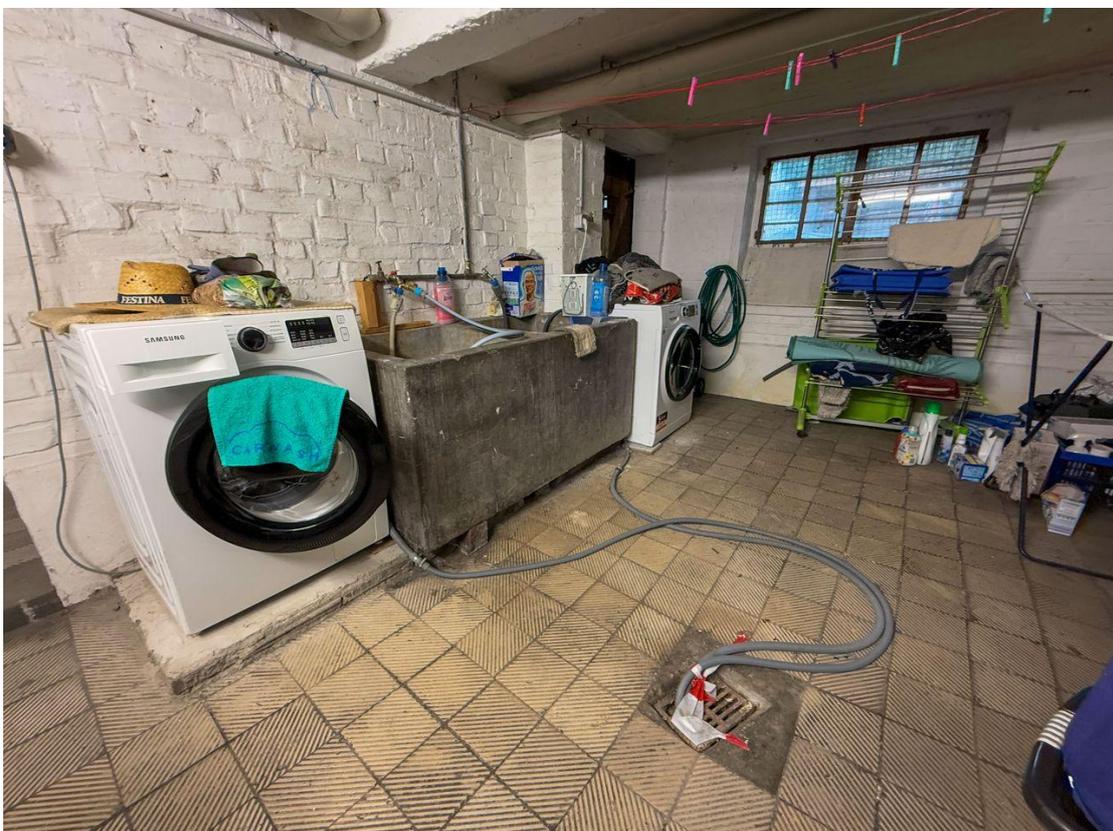
Dachboden 2



Dachboden



Keller Flur



Waschkeller



Heizung



Zählerverteilung



Straßenansicht 2

Kontakt

Lass Immobilien GmbH

Wolbecker Windmühle 67

48167 Münster

Telefon: +49 172 2819555

E-Mail: sabinelass@lass-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Sabine Lass

Impressum

www.lass-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.lass-immobilien.de

