



Rebusch Immobilien

Exposé

25.08.2025

Traumhafte 4-Zimmer Wohnung mit Blick ins Grüne

Mont-Cenis-Straße 350, 44627 Herne



Mont-Cenis-Straße 542,
44627 Herne



<http://www.rebusch-immobilien.de>



+49 151 21297942



info@rebusch-immobilien.de

Zusammenfassung

Eckdaten

Immobilientyp	Etagenwohnung
Angebotsart	Kauf
Baujahr	1907
Letzte Modernisierung / Sanierung	2000
Hausgeld	400,00 €
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	Gepflegt
Qualität der Ausstattung	Normal

Garagen/Stellplätze

Art	Garage
Anzahl Stellplätze	1

Beschreibung

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines 1907 erbauten Dreifamilienhauses.

Auf ca. 105qm Wohnfläche, welche sich auf 4 Zimmer verteilen, erleben Sie den klassischen Altbaucharme mit hohen Decken und Dielenboden.

Von der geräumige Diele gelangen Sie in alle Räumlichkeiten. Der Wohnbereich ist durch eine halb offene Wand mit charmanten Sichtbalken zum Küchenbereich hin offen gehalten und ermöglicht einen Blick durch die ganze Haustiefe bis auf den Balkon.

Der nach Südosten ausgerichtete, großzügige Balkon bietet einen traumhaften Blick ins Grüne - in den Volkspark Sodingen. Genießen Sie hier in der Morgensonne Ihren ersten Kaffee oder ein Glas Wein in der Abendsonne. Eine elektrische Markise sorgt an heißen Tagen für ausreichende Beschattung.

Das Schlafzimmer liegt wunderbar ruhig zum Garten hin. Durch das aktuell als Büro genutzte Zimmer gelangen Sie in ein weiteres, welches momentan als Gästezimmer eingerichtet ist.

Das geräumige Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und Vinylboden, dieser wurde über den Dielenboden verlegt. Der altbautypische Dielenboden wurde neu aufbereitet. Die Wasser- und Elektroleitungen sowie die Fenster wurden ca. Anfang

2000 erneuert. Die Fenster verfügen über innenliegende Fensterjalousien. Insgesamt befindet sich die Wohnung und das Haus in einem sehr gepflegtem Gesamtzustand.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie eine eigene Garage, welche bereits mit einer Wallbox ausgestattet ist. Ein eigener Abstellraum im Treppenhaus bietet zusätzlichen Stauraum.

Als Highlight ist der Wohnung ein eigener Gartenteil fest zugeordnet, sodass hier eine eigene Wohlfühloase geschaffen werden kann.

Die kleine Eigentümergemeinschaft (3 Parteien) hat erst 2020 in eine neue Gasheizung investiert.

Im Grundbuch ist ein Bergschadensverzicht verzeichnet.

Die aktuelle Instandhaltungsrücklage beträgt ca. 5.000€. Im Hausgeld ist die Rücklagenzuführung bereits enthalten.

Fläche

Wohnfläche	ca. 110 m ²
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Etage	1. OG
Etagenanzahl insgesamt	3

Preis

Kaufpreis	199.000 €
Grunderwerbsteuer	6,5 %
Maklerprovision (inkl. 19 % MwSt.)	3,57 % *
Notarkosten / Grundbucheintrag	2,0 %

* 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.

Vertragsgrundlage unserer Leistung sind unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Dies ist der aktuelle Angebotskaufpreis. Wir weisen darauf hin, dass dieser Angebotskaufpreis fallen oder bei erheblicher Nachfrage nach Objekten dieser Art auch steigen kann.

Die Maklercourtage beträgt 3,57 % inkl. 19 % der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages und vom Käufer zu zahlen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

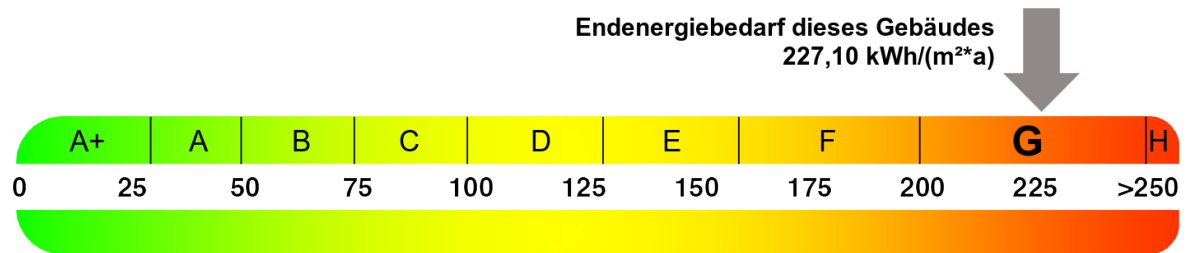
Ausstattung

- Balkon
- Garten / -mitbenutzung
- Keller
- Bodenbelag: Dielen, Vinyl

Modernisierungsaufstellung und Ausstattung

- Wallbox von 2022 in der Garage (wurde bislang nicht genutzt!)
- Fassadenanstrich 2025
- elektrisches Garagentor
- elektrische Markise Balkon
- Gasheizung 2020
- Dachdämmung 2000
- Elektrik- Wasserleitungen 2000
- Fenster Anfang 2000 erneuert

Angaben zum Energieausweis



Energieausweis	Energieausweis liegt für das Gebäude vor
Erstellungsdatum	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	227,10 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	G
Wesentliche Energieträger	Gas
Baujahr laut Energieausweis	1907
Heizungsart	Gas-Heizung

Lage

Die Wohnung liegt zentral und grün zu gleich in bevorzugter Wohnlage von Herne Holthausen / Sodingen.

Das Sodinger Zentrum rund um die Akademie Mont-Cenis liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet jegliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken und Cafés sowie Kindergärten und Schulen. Die Anbindung an den Verkehr ist ideal - Sie erreichen die nächste Autobahnauffahrt der A42 in nur wenigen Minuten und haben so Anschluss an weitere Autobahnen wie die A43/A45 oder A40 sowie in die umliegenden Ruhrgebietsstädte. Nur wenige Meter von der Immobilie entfernt befindet sich eine Bushaltestelle, welche Sie mit dem öffentlichen Nahverkehr direkt in die Herner Innenstadt oder nach Castrop-Rauxel anbindet.

Bilder



Wohnzimmer 3



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer



Küche 2



Ku?che



Balkonaustritt



Balkon 2



Garten



Balkon Ausblick 2



Ku?chenbereich 2



Ga?stezimmer 2



Ga?stezimmer



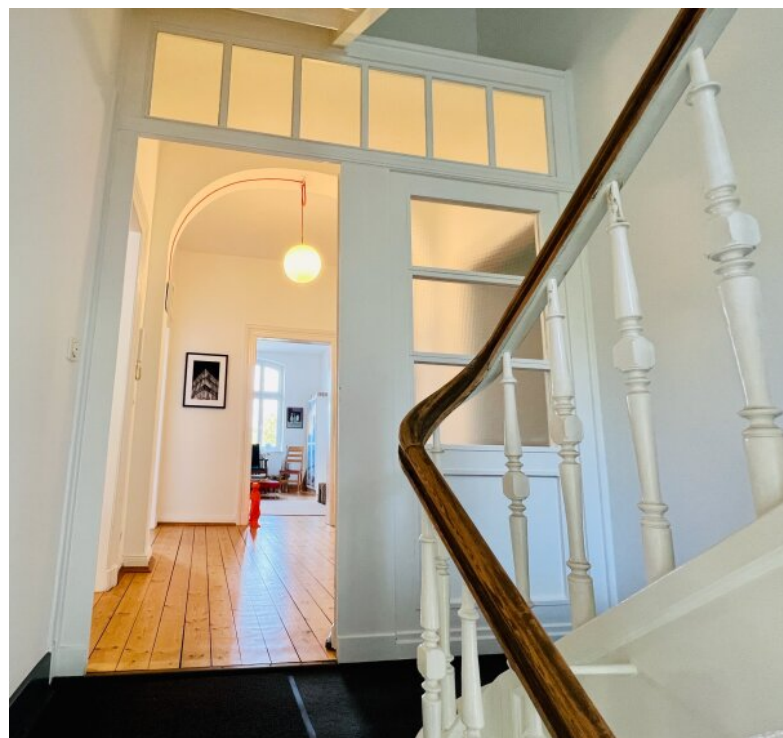
Bu?ro



Schlafzimmer



Badezimmer



Eingangsbereich



Diele



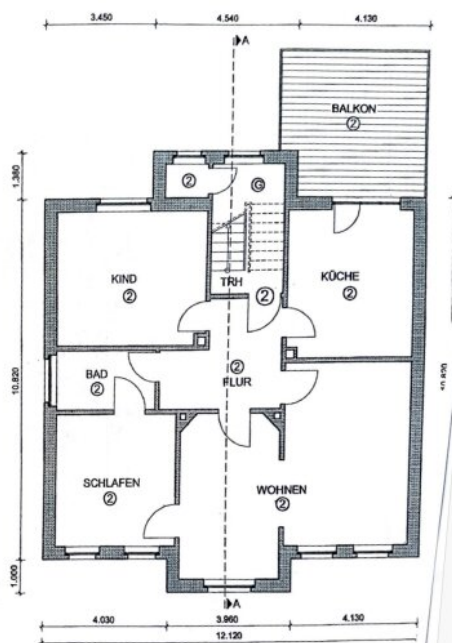
Hausansicht



Diele 2



Hausansicht und Garagen



1. OBERGESCHOSS

MCS 350 Grundriss

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Lena Rebusch

Rebusch Immobilien

Mont-Cenis-Straße 542, 44627 Herne

Mobil: +49 151 21297942

E-Mail: info@rebusch-immobilien.de

Web: <http://www.rebusch-immobilien.de>



Ihre Ansprechpartnerin

Lena
Rebusch



Mont-Cenis-Straße 542,
44627 Herne



<http://www.rebusch-immobilien.de>



+49 151 21297942



info@rebusch-immobilien.de