



Haus in Herne kaufen  
**Neubau von 10 Reihenhäusern  
inklusive Grundstück**



Wohnfläche  
**137 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**6**



Grundstücksfläche  
**159 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis  
**413.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 413.000 €

Käuferprovision Provisionsfrei

### Ausstattung

Heizung Fern

Stellplatzart Garage

Gartennutzung Ja

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach

### Flächen

Wohnfläche 137 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 159 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer	5.5
---------------	-----

Anzahl Stellplätze	1
--------------------	---

Anzahl Badezimmer	2
-------------------	---

### Zustand

Baujahr	2026
---------	------

Zustand	Projektiert
---------	-------------

### Sonstiges

Objektnummer	133192NW-6
--------------	------------

Objekt-ID	FIO-10517249720
-----------	-----------------

Anbieter-ID	372200
-------------	--------

Objekttyp	Reihenhaus (Reihenmittelhaus)
-----------	-------------------------------

## Objektbeschreibung

Die hier entstehenden familienfreundlichen Einfamilienhäuser bieten nicht nur architektonische Schönheit, sondern auch eine durchdachte Gestaltung, die den Bedürfnissen modernen Lebens entspricht.

Der Eingangsbereich begrüßt Sie mit einem Flair von Eleganz. Ein großzügiger Kellerraum bietet Raum für Ihre Kreativität. Die Garage, ein treuer Begleiter für Ihr Fahrzeug, ergänzt diese Ebene, um Ihr Alltagsleben reibungslos zu gestalten.

Im Wohngeschoss strahlt das offene Wohn- und Esszimmer Helligkeit aus und lädt zu gemütlichen Zusammenkünften ein. Die Küche, Künstleratelier der kulinarischen Träume, lässt Düfte verführen. Ein vollwertiges Badezimmer mit Fenster und bodentiefer Dusche vervollständigt diese Etage.

Das Elternschlafzimmer, ein Rückzugsort, von Träumen umhüllt. Zwei Kinderzimmer warten darauf, mit Lachen und Abenteuern gefüllt zu werden. Eine Oase der Entspannung ist das Tageslichtbad, welches Ihnen Momente der Regeneration schenkt. Dieses ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Die Genehmigung für den Dachgeschossausbau mit zusätzlichen 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche birgt unendliche Möglichkeiten. Ein Bereich, der Ihre Phantasie beflügelt und sich an Ihre zukünftigen Bedürfnisse anpassen lässt. Hier können Sie Ihre Träume und Pläne in die Realität umsetzen.

Diese Häuser sind mehr als nur vier Wände.

Es ist der Ort, an dem Erinnerungen entstehen, Familien wachsen und Träume gelebt werden.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo jede Ecke eine Strophe Ihrer eigenen Geschichte erzählt.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Ausbaureserve
- Rollläden
- Solar

Auszug aus der allgemeinen Baubeschreibung:

- Außenmauerwerk: Massivbauweise (Kalksandsteine), Gebäudetrennwände 2-schaliges Mauerwerk mit Mineralfaserdämmstoff
- Bessere Dämmung gemäß des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

- Fassade: Edelputz in weiß, Teilflächen farblich abgesetzt
- Dachstuhl: Pfettendachkonstruktion, Dacheindeckung: Betonsteine
- Fenster:

- Architektenleistung, Bauanträge, Statik
- Erstellen des Wärmebedarf - und Energieausweises
- Erstellung des Feuerungs- und Entwässerungsantrages
- Erdarbeiten für Ihr Haus, gemäß Baubeschreibung
- Streifenfundamente inkl. Bodenplatte & Dämmung
- Stahlbetondecke mit Trittschalldämmung
- Wandhängende WC's mit Vorwand
- Bodengleiche Dusche
- wandhängender Doppelwaschtisch mit Unterschrank, Geberit o.ä.
- Hauseingangstür Aluminiumrahmentür mit Glaseinsatz
- Fenster aus Kunststoff, 3 - fachverglast, innen weiß, außen grau
- Pilzkopfverriegelung (besserer Einbruchschutz), RC3 in Erdgeschoß
- Innentüren weiß mit Dekor-Beschichtung
- Innenfensterbänke in Naturstein
- Bodenfliesen in Diele, Gäste – WC, Bad, mit Sockelleiste
- Wandfliesen, nach Werkplanung, Küche 3 m<sup>2</sup> Fliesenschild
- Frostsicherer Außenwasseranschluss
- Gewährleistungszeit beträgt 5 Jahre nach BGB
- Elektroanlage inkl. Zählerschrank, Elektroarbeiten nach VDE
- Bauschuttentsorgung, Bau
- Fußbodenheizung mit modernster Technik

## sonstige Angaben

### DER VERKAUF

erfolgt vermittelnd durch die - LBS Finanzieren + Immobilien Bochum - Maklerunternehmen.  
Sämtliche Verkaufsangelegenheiten obliegen dem Makler.

### FINANZIERUNG

Vertrauen Sie auf die Fähigkeiten unserer Finanzierungsexperten auch bei geringem Eigenkapital. Erbbaurecht ohne Beleihungseinschränkung.

### NEBENKOSTEN

Die BAU-NEBENKOSTEN sind für ein zutreffendes Kostenmanagement unbedingt zu berücksichtigen.

### GRUNDSTÜCKS-NEBENKOSTEN

mit Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten

### BAU-NEBENKOSTEN

Terrasse, Garten- und Grundstücksgestaltung, Endeinmessung

### EIGENLEISTUNGS-NEBENKOSTEN

mit Kosten für Ihre Einbauküche, Malerarbeiten, Bodenbelagskosten (Teppich, Laminat, oder ähnlich) außer den Fliesenbereichen, die bereits bauseits vorgesehen sind. (Vollständigkeit ohne Gewähr)

### HINWEISE

Es werden teilweise Bildobjekte dargestellt, die mit baulichen und sonstigen Abweichungen und Besonderheiten (Optionen) ausgestattet sind.

Diese Besonderheiten in den Darstellungen sind nicht Bestandteil unseres Angebotes.

Ausführliche Auskünfte und weitere Details, über Ausstattungen und Bauangelegenheiten teilen wir Ihnen gern umfassend nach erfolgter Kontaktaufnahme mit.

Die Grundstücksanschrift und weitere Details zu Grundstücks- und Bauangelegenheiten teilen wir Ihnen ebenfalls gern nach Kontaktaufnahme schriftlich mit.

Bei der Bildschirmbetrachtung kann es zu farblichen Abweichungen der dargestellten Objekte kommen.

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Terrassenzugang



Wohnzimmer / Essbereich



Küche mit Balkonzugang



Badezimmer im Wohngeschoss



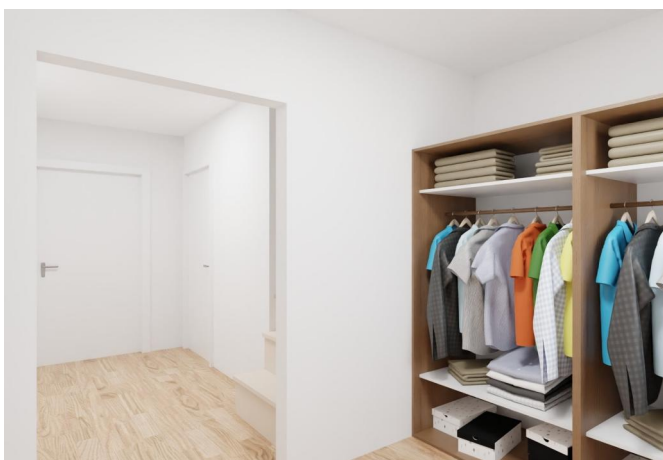
Schlafzimmer



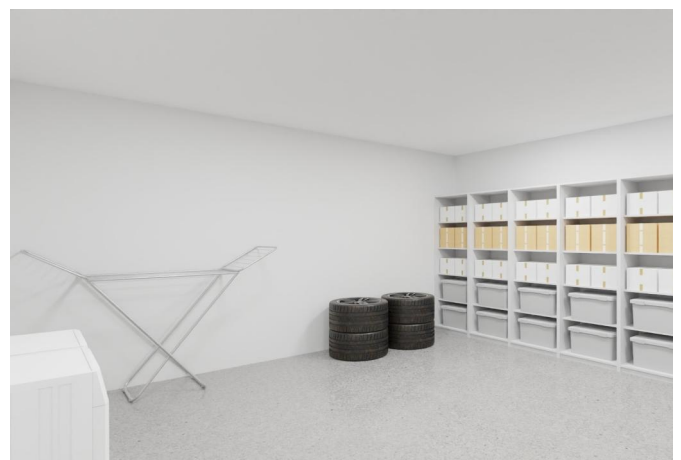
Kinderzimmer



Badezimmer im Schlafgeschoss



Eingangsgeschoss Garderobe



Kellerraum



Kellerraum



Dachstudio



Dachstudio



Dachstudio



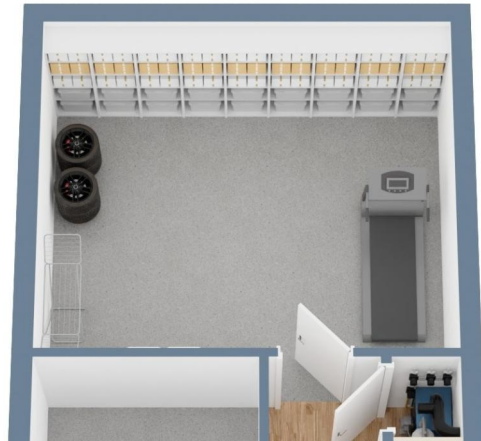
Vorderansicht



Gartenansicht



Vogelperspektive



Eingangsgeschoss



Wohngeschoss



Schlafgeschoss



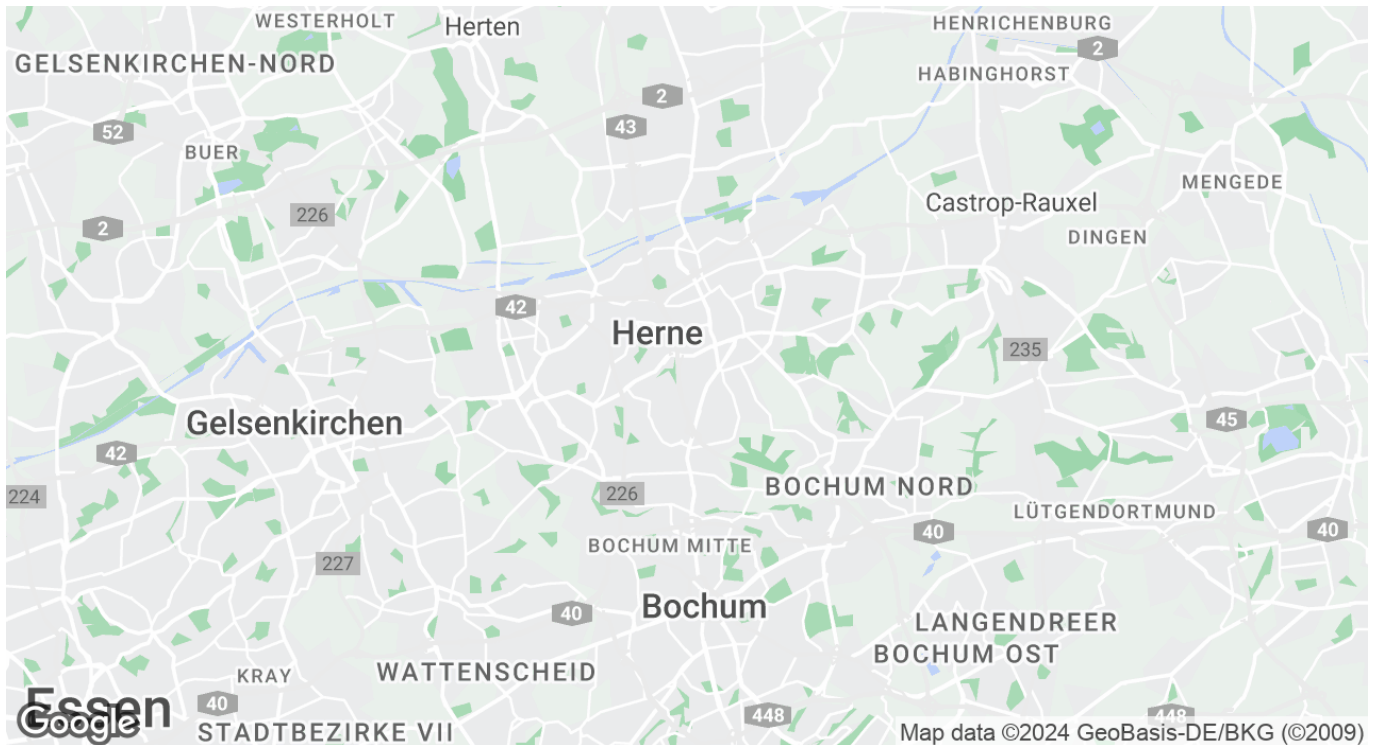
Dachstudio

## Energiepass

Jahrgang

nicht\_noetig

## Beschreibung Lage



Das Neubauprojekt in Holsterhausen zeichnet sich durch eine begehrte Lage aus, die eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und Vorteilen bietet:

Die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen der Linien 395 und 340 gegeben. Diese bieten eine bequeme Option für Pendler und jene, die die Umgebung erkunden möchten.

Die unmittelbare Nähe zu Lebensmittelgeschäften, Ärzten und Apotheken gewährleistet eine ausgezeichnete Grundversorgung. Dies erleichtert den Bewohnern den Zugang zu notwendigen Dienstleistungen und Produkten des täglichen Bedarfs.

Besonders für Familien mit Kindern ist die Lage optimal, da Kindergärten, eine Grundschule und eine Gesamtschule in Gehweite liegen. Außerdem liegt in unmittelbarer Nähe die Hiberniaschule, die weit über Ihre Stadtgrenzen hinaus bekannt ist. Die kurzen Schulwege tragen zur Bequemlichkeit für Eltern und Kindern bei.

Die exzellente Verkehrsanbindung durch die Bundesstraße 226 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Herne und Bochum. Zusätzlich befindet sich die Autobahn A42 nur ca. 1 km entfernt, was eine effiziente Anbindung an das Autobahnnetz und weiter entfernte Ziele bietet.

Die zentrale Lage und die gut ausgebauten Verkehrsverbindungen machen das Haus zu einem idealen Standort für Menschen, die nach Mobilität und Zugänglichkeit zu verschiedenen Einrichtungen suchen.

Insgesamt präsentiert sich Holsterhausen als eine attraktive Wohngegend, die den Bedürfnissen von Familien und beruflich aktiven Personen gleichermaßen gerecht wird.



Ihr Ansprechpartner

**Ralf Teske**

Immobilienberater

Telefon: 0234 961520