Herne – Baukau-West

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten

Objektnummer: 26283013



KAUFPREIS: 614.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 364 m² • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 913 m²

Objektnummer: 26283013 - 44653 Herne – Baukau-West

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26283013 - 44653 Herne – Baukau-West

Auf einen Blick

Objektnummer	26283013
Wohnfläche	ca. 364 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	16
Badezimmer	6
Baujahr	1964

Kaufpreis	614.900 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 364 m²

Objektnummer: 26283013 - 44653 Herne – Baukau-West

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	86.08 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.05.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26283013 - 44653 Herne – Baukau-West

Die Immobilie

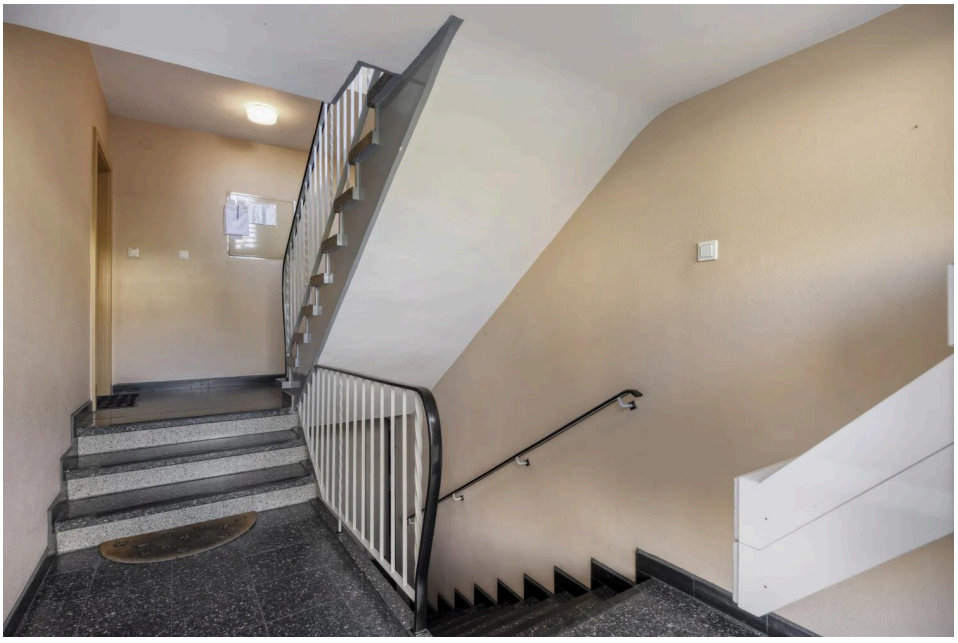




Objektnummer: 26283013 - 44653 Herne – Baukau-West

Die Immobilie





Objektnummer: 26283013 - 44653 Herne – Baukau-West

Die Immobilie





Objektnummer: 26283013 - 44653 Herne – Baukau-West

Die Immobilie





Objektnummer: 26283013 - 44653 Herne – Baukau-West

Die Immobilie





Objektnummer: 26283013 - 44653 Herne – Baukau-West

Die Immobilie





Objektnummer: 26283013 - 44653 Herne – Baukau-West

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26283013 - 44653 Herne – Baukau-West

Ein erster Eindruck

Dieses solide Mehrfamilienhaus wurde 1964 errichtet und verfügt über insgesamt sechs Wohneinheiten: vier 3,5-Zimmer-Wohnungen und zwei Apartments mit jeweils 2,5 Zimmern im Dachgeschoss.

Die Beheizung erfolgt über Gas-Etagenheizungen, die zwischen 2004 und 2015 nach und nach erneuert wurden.

Zum Angebot gehören außerdem zwei Fertiggaragen auf einem separaten Flurstück sowie eine Großgarage aus dem Jahr 1998 und ein großer Carport. Letztere werden aktuell von den Eigentümern selbst genutzt und erzielen daher keine Mieteinnahmen. Nach dem Verkauf stehen diese beiden Einheiten aber ebenfalls zur Vermietung zur Verfügung.

Die Fassade wurde 2009 wärmegedämmt und neu verputzt. Insgesamt präsentiert sich dieses Objekt in einem gepflegten und voll vermieteten Zustand mit langjährigen Mietern und ohne Instandhaltungsstau.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter werden keine Fotos der Wohnungen veröffentlicht. Wir bitten um Verständnis.

Objektnummer: 26283013 - 44653 Herne – Baukau-West

Alles zum Standort

Herne präsentiert sich als wertorientierter Standort im Ruhrgebiet mit solider regionaler Vernetzung, kurzen Wegen in die umliegenden Wirtschafts- und Arbeitszentren sowie einer Infrastruktur, die für nachhaltige Vermietbarkeit spricht. Die Stadt profitiert von der Nähe zu Bochum, Gelsenkirchen, Essen und Dortmund und verbindet bezahlbare Einstiegspreise mit einer breiten Nachfragebasis. Für Kapitalanleger entsteht damit ein Marktumfeld, das vor allem durch Stabilität, Erreichbarkeit und ein ausgewogenes Preisniveau überzeugt.

Baukau-West ergänzt dieses Bild mit einem kleinen, vergleichsweise günstigen Wohnumfeld, das durch seine Lage im regionalen Gefüge und die gute Anbindung an das Ruhrgebiet geprägt ist. Der Stadtteil gilt als adressierbar für Käufer, die auf solide Mikrolagen, bezahlbare Mieten und eine verlässliche Nachfrage setzen. Gerade die Nähe zu Arbeitsplätzen und Verkehrsachsen unterstreicht den pragmatischen Charakter des Quartiers und macht einzelne modernisierte Objekte besonders interessant für eine langfristig ausgerichtete Anlagestrategie.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine alltagsnahe Infrastruktur, die den Standort zusätzlich stärkt. Bildungseinrichtungen sind angenehm nah erreichbar: Die Quinoa-Schule Herne liegt nur etwa 2 Minuten zu Fuß entfernt, ebenso die Städtische Kita Drögenkamp; weitere Kitas und Schulen wie die Städtische KiTa Schirrmannstraße, die Sonnenschule sowie die Erich-Fried-Gesamtschule sind in rund 11 bis 22 Minuten zu Fuß erreichbar. Für die medizinische Versorgung stehen mit der LWL-Tagesklinik Herne, mehreren Arzt- und Zahnarztpraxen, Apotheken sowie dem St. Anna-Hospital Einrichtungen in etwa 19 bis 25 Minuten Fußweg zur Verfügung. Auch die Nahversorgung ist mit REWE, ALDI Nord und Netto Marken-Discount in rund 17 bis 20 Minuten gut eingebunden. Ergänzt wird das Umfeld durch gastronomische Angebote wie das Baukauer Stübchen in etwa 2 Minuten und weitere Restaurants und Cafés im näheren Radius. Für die Mobilität sorgen zudem mehrere Busverbindungen, darunter Drögenkamp in 1 Minute, Rott-/Heerstraße in 2 Minuten und Schmiedes Hof in 5 Minuten zu Fuß, sowie Bahn- und ÖPNV-Anschlüsse wie Hafen Julia in 9 Minuten, Kohlkamp in 14 Minuten, Herne-Wanne-Eickel Hbf in 25 Minuten, Wanne-Eickel Hauptbahnhof in 25 Minuten, Schloss Strünkede in 29 Minuten und Herne Mitte in 35 Minuten zu Fuß. Auch die Anbindung an die Autobahn ist im Umfeld vorhanden.

Insgesamt bietet Baukau-West damit für Investoren ein sachlich überzeugendes Umfeld mit guter Erreichbarkeit, solider Nachfrage und einem Preisniveau, das auf langfristige Vermietung und wertbewusste Positionierung ausgerichtet ist.

Objektnummer: 26283013 - 44653 Herne – Baukau-West

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26283013 - 44653 Herne – Baukau-West

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martha Seiffert

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel
Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0
E-Mail: Castrop.Rauxel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com