



Freistehende Stadtvilla

Premium-Lage

**KfW70
Energieausweis A**

Baujahr 2012

178,6 qm Wohnfläche

446 qm Eckgrundstück



**Gartenstr. 62
44625 Herne**

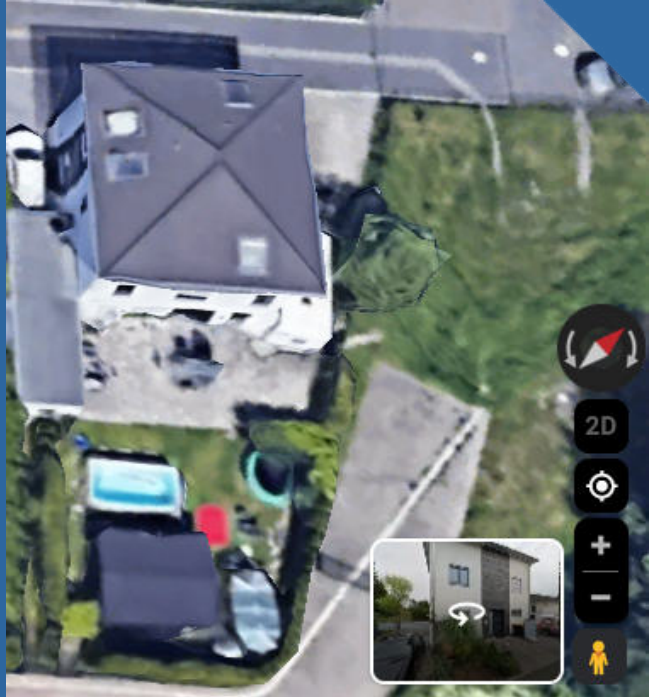
Sackgasse

Spielstrasse

Privatstrasse

Eckgrundstück

direkt am Schmiedesbach



Warum Sie diese Immobilie erwerben sollten?

- Energieausweis A: 49 kWh (m²*a)
- Erdwärmepumpe
- zwei Vollgeschosse
- ausgebautes Dachgeschoss: Drempel 1,37 m
- drei PKW Stellplätze
- Wohnwagen/ -mobil Stellplatz
- Garage 9 x 3 m Schwingtor mit Garagentorantrieb von Hörmann
- Granitfußböden mit Fußbodenheizung - vollflächig
- elektrische Rollläden: programmierbar
- Bad en suite mit begehbaren Kleiderschrank im OG
- Badezimmer im DG mit Eckbadewanne und Dusche
- Duschbad im OG
- G-WC im EG

Objektansichten

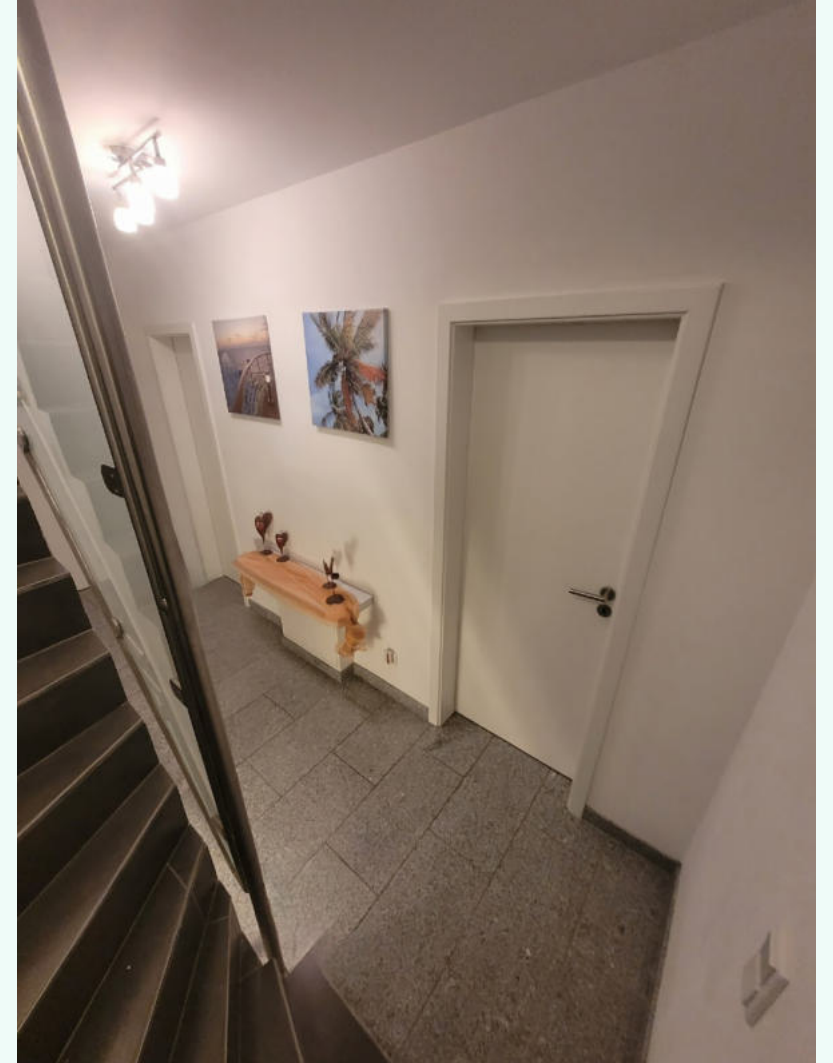






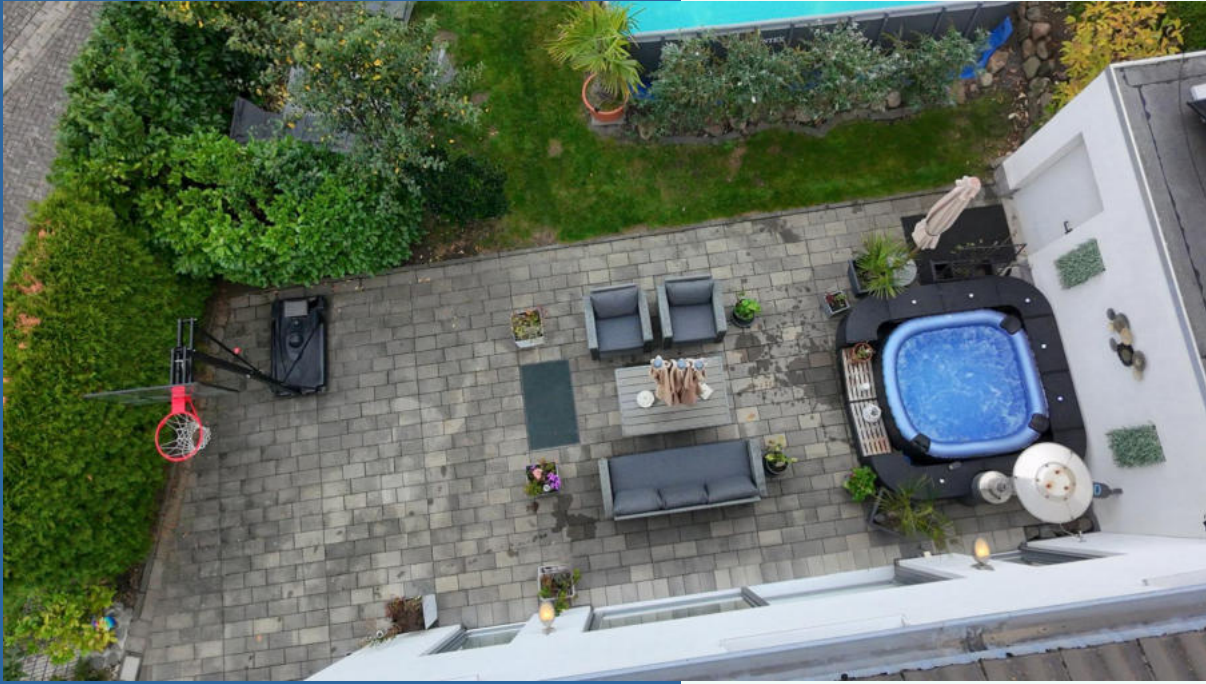




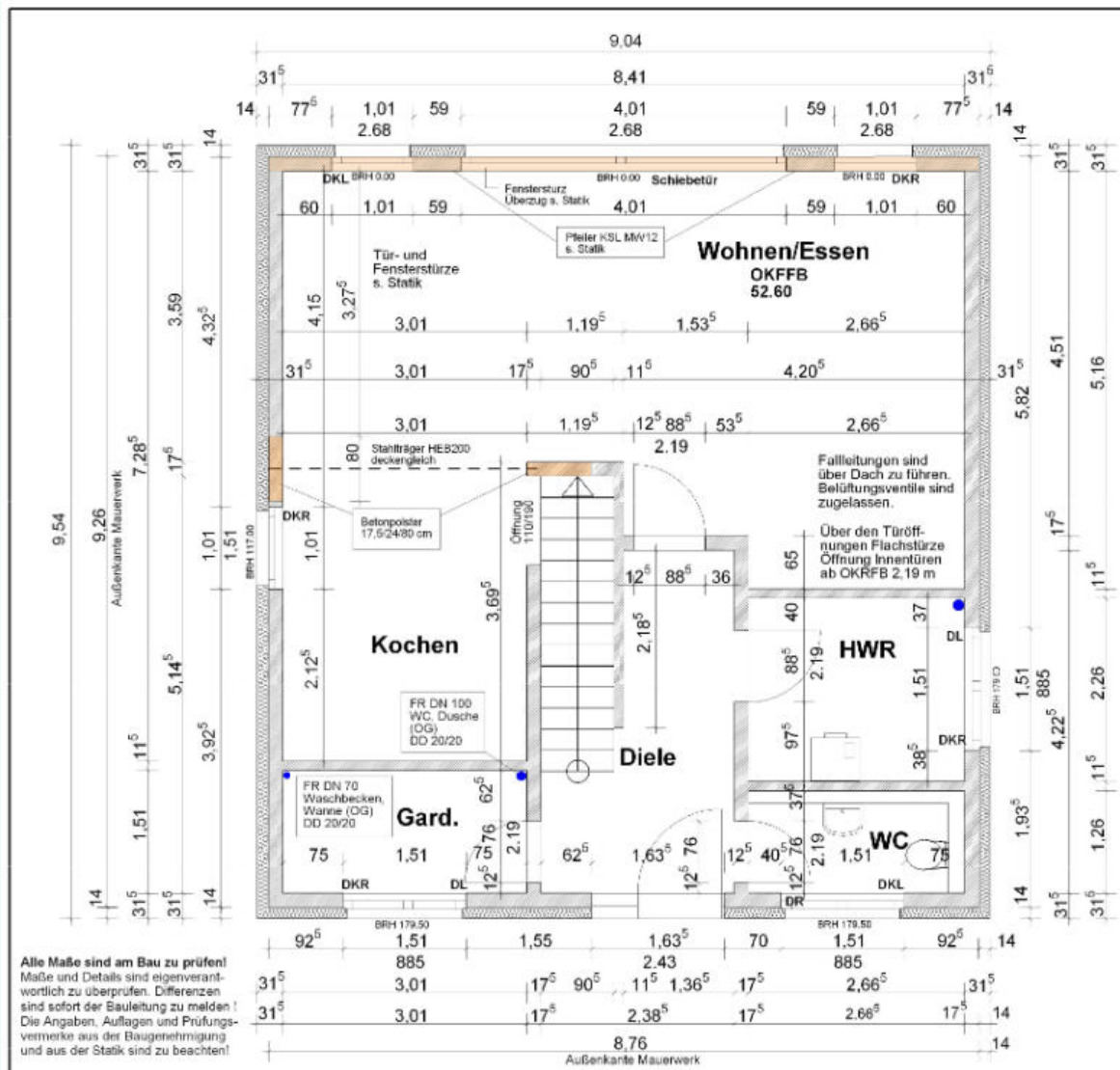






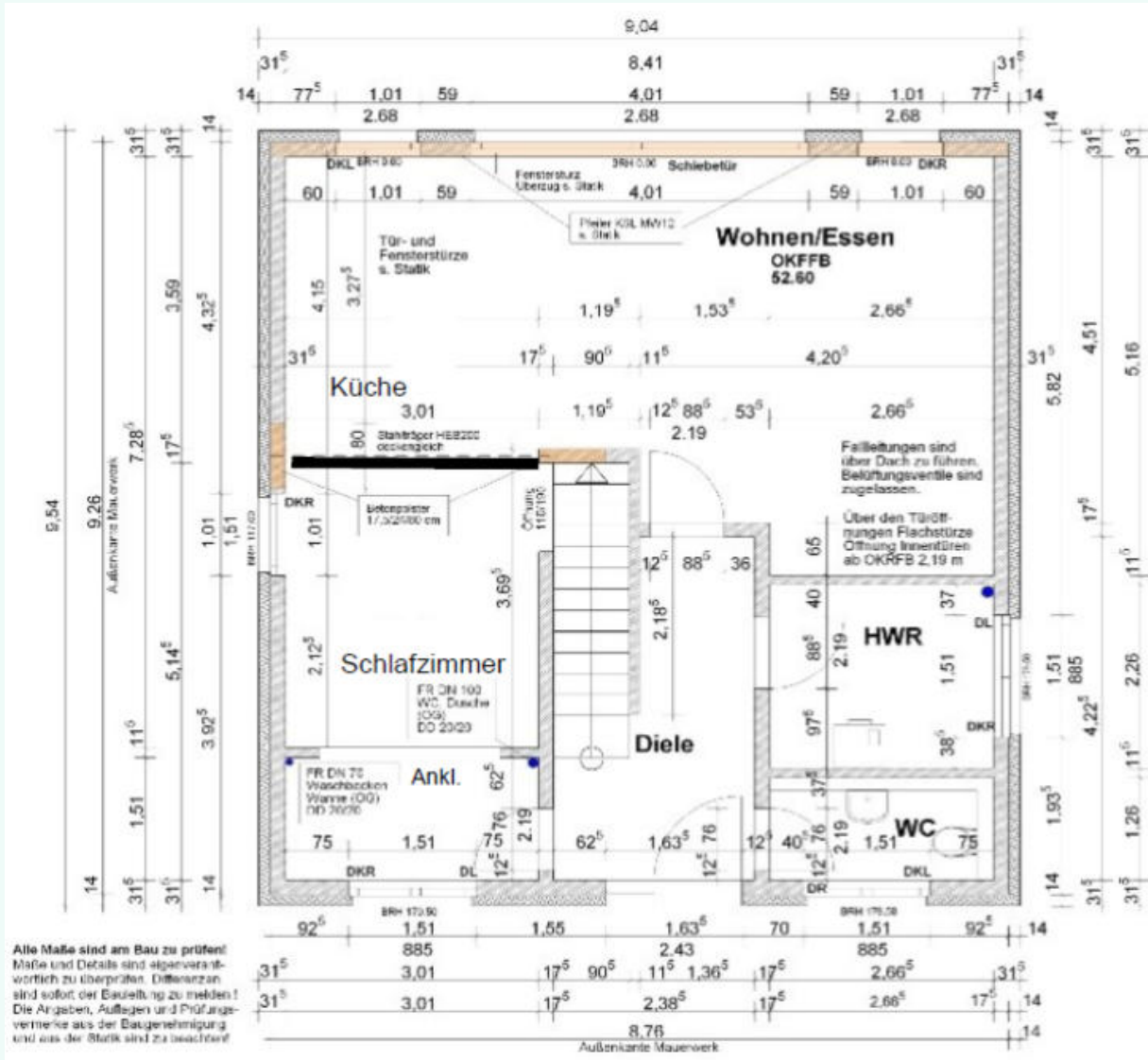


**aktueller
Grundriss
Erdgeschoss**

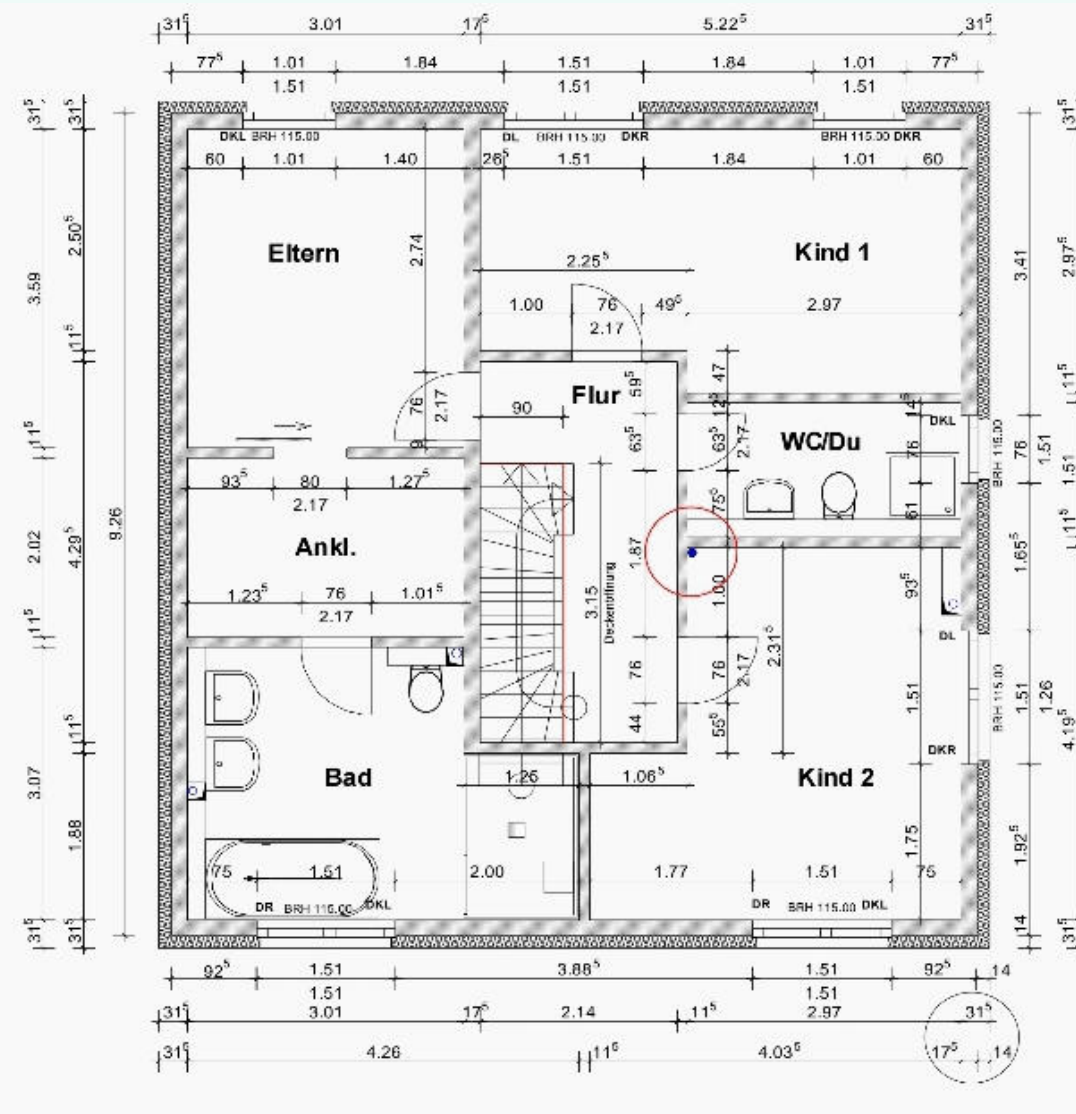


alternativer Grundriss Erdgeschoss

- ebenerdiges Wohnen -



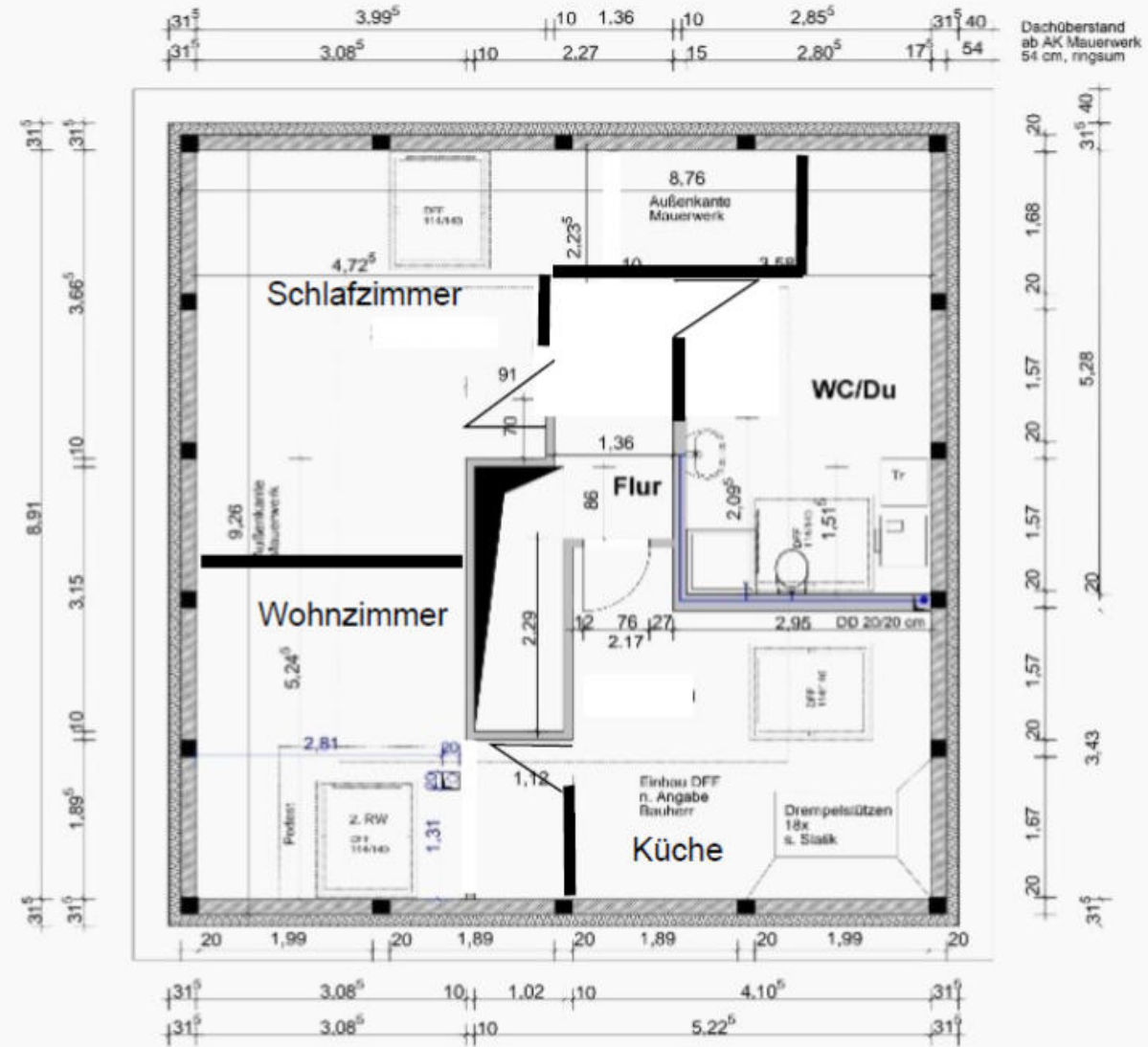
Grundriss Obergeschoss



Gundriss Dachgeschoss

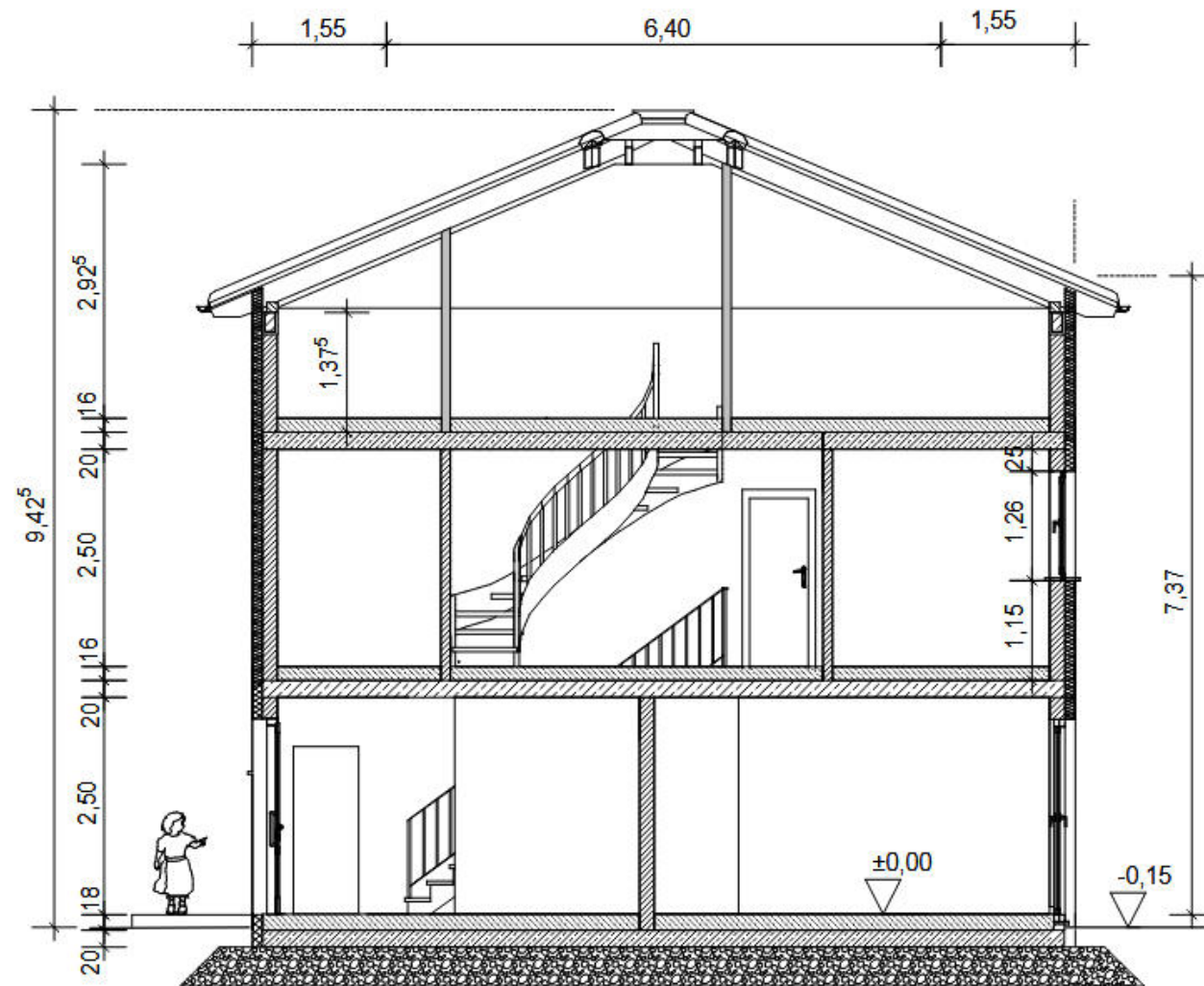
ausgebaut 2022

Trockenbauwände



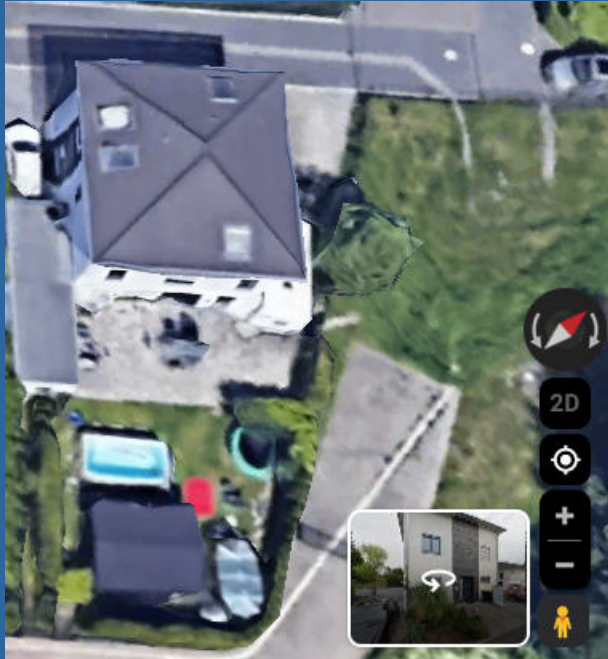
Schnitt

Maßstab
1 : 100



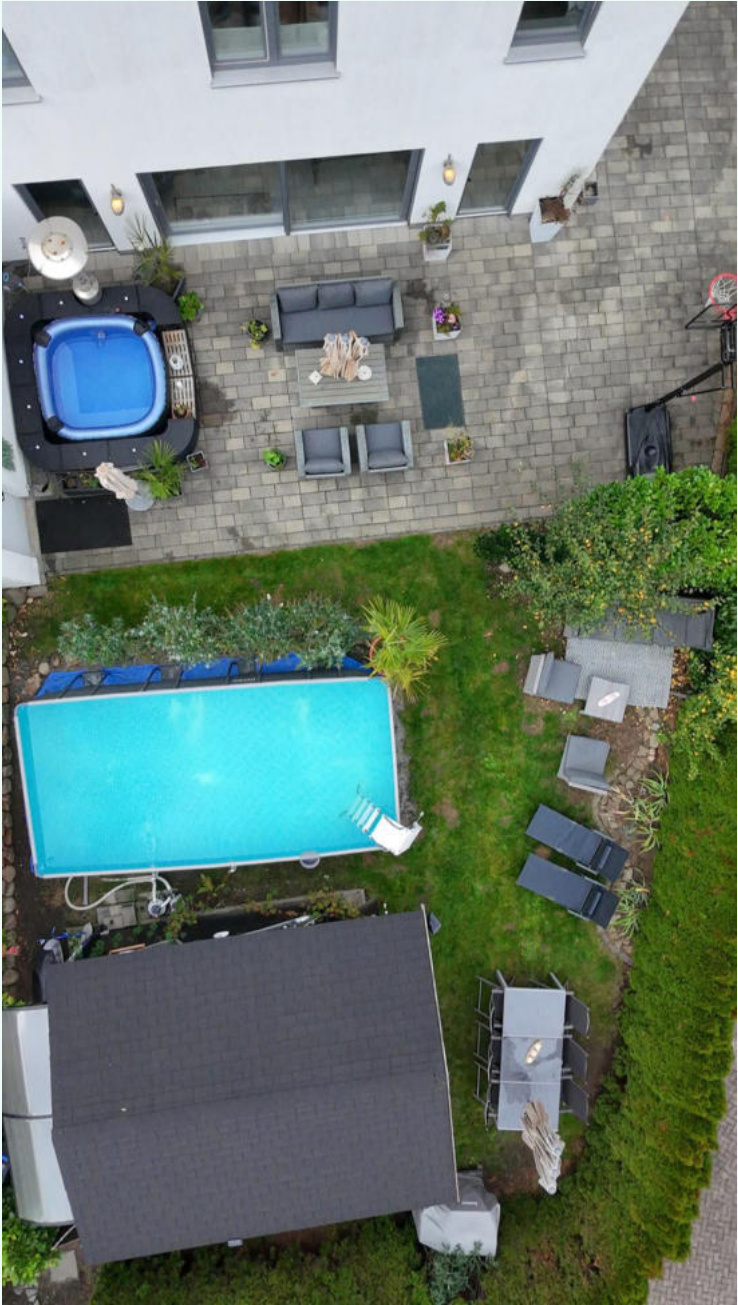
Wohnfläche

Erdgeschoss	=	67,13 qm
Obergeschoss	=	66,23 qm
Dachgeschoss	=	45,24 qm
Gesamte Wohnfläche	=	178,60 qm



Zusammengefasst: warum Sie diese Immobilie erwerben sollten?

- Energieausweis A: 49 kWh (m²*a)
- Erdwärmepumpe
- zwei Vollgeschosse
- ausgebautes Dachgeschoss: Drempel 1,37 m
- drei PKW Stellplätze
- Wohnwagen/ -mobil Stellplatz
- Garage 9 x 3 m Schwingtor mit Garagentorantrieb von Hörmann
- Granitfußböden mit Fußbodenheizung - vollflächig
- elektrische Rollläden: programmierbar
- Bad en suite mit begehbaren Kleiderschrank im OG
- Badezimmer im DG mit Eckbadewanne und Dusche
- Duschbad im OG
- G-WC im EG





**Gartenstr. 62
44625 Herne**

exzellente Lage

**die Möglichkeit zum
Erwerb ist eine Rarität**

Premium-Lage

Sackgasse

Spielstrasse

Privatstrasse

Eckgrundstück

verfügbar ab 07/2026

direkt am Schmiedesbach

**Kauf direkt vom Eigentümer
ohne Courtage**