



## Ruhige Nähe zum Kanal Einziehen und Wohlfühlen auf Anhieb

Wohnfläche:

ca. 97,97 m<sup>2</sup>

Keller:

vollunterkellert

Dachboden:

vorhanden

Grundstücksfläche:

ca. 228 m<sup>2</sup>

Baujahr:

1989

Heizung:

Gas-Brennwerttechnik

Endenergieverbrauch:

Baujahr 2021

Stellplatz:

Endenergieverbrauch: 208,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieklasse F

Stellplatz in der Einfahrt

## Objektbeschreibung

In einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Herne-Wanne-Eickel, im charmanten Stadtteil Unser Fritz, präsentiert sich diese gepflegte Doppelhaushälfte als ideales Zuhause für Familien, Paare oder Pendler.

Das massiv erbaute Haus aus dem Jahr 1989 steht auf einem ca. 228 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet rund 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen vollständig nutzbaren Keller. Die unmittelbare Nähe zum Rhein-Herne-Kanal verleiht der Umgebung eine angenehme, naturnahe Atmosphäre.

### Erdgeschoss

Schon beim Betreten des Hauses wird die einladende Wohnlichkeit spürbar, die sich durch alle Ebenen zieht. Die helle Diele bietet Zugang zum Gäste-WC, zur Küche und zu einem praktischen Garderobenbereich.

Das anschließende Esszimmer bildet das Herzstück des Erdgeschosses: Ein stilvoller Kaminofen sorgt für wohlige Wärme und verteilt diese dank der offenen Bauweise harmonisch im gesamten Haus.

Das großzügige Wohnzimmer überzeugt mit weitläufigen Fensterflächen, die viel Licht hereinlassen, und dem direkten Zugang in den Garten – ideal für entspannte Stunden drinnen wie draußen.

### Obergeschoss

Im Obergeschoss setzt sich das durchdachte Raumkonzept fort. Hier erwarten Sie, ein freundliches Tageslichtbad, zwei helle Kinderzimmer, sowie ein gemütliches Schlafzimmer. Alle Räume sind lichtdurchflutet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre

## Kellergeschoss

Der vollständig unterkellerte Bereich eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Waschkeller und dem Heizungsraum steht ein Hobbyraum zur Verfügung – ideal für Fitness, Werkstatt oder zusätzliche Lagerfläche. Ein besonderes Plus: Der Keller ist über eine Außentreppe separat zugänglich, was zusätzliche Flexibilität schafft.

## Außenbereich

Der ostseitig ausgerichtete Garten mit kleinem Teich lädt zum Entspannen, Spielen oder geselligen Grillabenden ein. Ob auf der Terrasse oder im Grünen – hier genießen Sie ruhige Momente in gepflegter Umgebung.

## Ausstattung

Die Immobilie überzeugt mit einer teils hochwertigen Ausstattung, darunter:

- Granitfliesen im Eingangsbereich, Esszimmer und in der Küche
- moderne Gasbrennwerttechnik aus dem Jahr 2021
- ein effizienter Kaminofen als zusätzliche Wärmequelle
- zweifach verglaste Fenster (erneuert 2018)
- moderne Aluminiumhaustür
- Alu-Rolläden für zusätzlichen Komfort und Sicherheit

Großzügige Fensterflächen in allen Räumen sowie das helle Tageslichtbad schaffen eine freundliche, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre

## Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Unser Fritz, der für seine ruhige Wohnlage am Rhein-Herne-Kanal und seinen charmanten Ruhrgebietscharakter bekannt ist.

Der Bahnhof Wanne-Eickel Hbf liegt nur ca. 12 Gehminuten entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an den Regionalverkehr (RB43, RB46, RE2). Damit sind die Herner Innenstadt sowie umliegende Städte schnell erreichbar.

Mehrere Buslinien – darunter 328, 329 und 342 – verbinden den Stadtteil optimal mit Einkaufsmöglichkeiten und weiteren urbanen Zielen in der Umgebung.

Freizeitliebhaber profitieren von der Nähe zum Rhein-Herne-Kanal sowie kulturellen Highlights wie dem Heimatmuseum.

Die Laurentiusschule liegt direkt im Stadtteil Unser Fritz und ist für Kinder bequem fußläufig erreichbar, während weiterführende Schulen wie die Gesamtschule Wanne-Eickel in der Stöckstraße sowie das nahegelegene Gymnasium Wanne und die Realschule Crange schnell mit dem Fahrrad oder über die gut angebundenen Buslinien 328, 329 und 342 erreichbar sind.

Die Kombination aus ruhiger, wasserreicher Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und dem charmanten Ruhrgebietscharakter macht diese Doppelhaushälfte zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt. Ein ideales Angebot für alle, die Wert auf Wohnqualität, gute Erreichbarkeit und ein vielseitiges Umfeld legen.

## Kaufpreis: 369.000 EUR

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt. (8.782,20 €)

Für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des Kaufvertrags oder die Vermittlung des Vertrags erhält der Makler eine gleich hohe Provision vom Verkäufer und vom künftigen Käufer. Maßgeblich für die Berechnung der Vergütung ist der ausgehandelte und im Hauptvertrag beurkundete Kaufpreis. Der Empfänger des Angebots zahlt bei Erwerb des Objekts durch ihn, einen Ehegatten, Partner, Verwandten oder in häuslicher Gemeinschaft lebenden Dritten die Käuferprovision von 2,38 %.

**Fragen zur Immobilie?**

**Fotos der Immobilie**

### Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber übermittelt wurden. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernommen. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Inserats an Dritte löst gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus.



Pollender Immobilien  
Inh. Julia Pollender

Glück-Auf-Straße 168  
46284 Dorsten

0176 325 40 760

*Zu Hause Daheim sein*