



Objektnummer 454

3. OG barrierefrei erreichbar: 3,5 Zimmer-ETW mit Balkon im Zentrum

Eckdaten

Kaufpreis	130.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Wohnfläche	78,0 m²
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Balkone	1,0

Baujahr 1977
Zustand Renovierungsbedürftig

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	23.05.2029
Energiekennwert	101.00 kWh/(m²*a)
Energieträger	FERNWAERME DAMPF
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	1977
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Da sich die Wohnanlage direkt in der Hertener City befindet, sind alle Geschäfte und Dienstleister, Busbahnhof und der Bahnhof fußläufig erreichbar. Durch die zentrale Lage ist damit die ÖPNV-Anbindung optimal. Mit dem PKW sind alle Stadtteile sowie die Autobahnanbindungen über die Ausfallstraßen schnell erreichbar.

Die Postanschrift lautet: Kurt-Schumacher-Str. 31 in 45699 Herten-Mitte

Objektbeschreibung

Die 3,5-Zimmer-ETW ist barrierefrei mittels Aufzug erreichbar. Sie befindet sich im 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage, welche 1977 auf einem 1.725m² großen Kaufgrundstück (also KEINE Erbpacht) erbaut wurde.

Raumaufteilung: Wohnzimmer mit Balkon, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und Kellerersatzraum.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung kann auf Wunsch kurzfristig übernommen werden.

Ausstattung

Das Gebäude wird beheizt über Fernwärme in Kombination mit Heizkörper. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch. Die Kunststofffenster haben Doppelverglasung. Das innenliegende, 2010 renovierte Badezimmer verfügt über weiße Sanitärelemente (Dusche, Hänge-WC, Waschtisch).

In der Wohnung ist Parkett verlegt. Die Türen und -zargen sind hell.

Sonstiges

Die in der NK-Abrechnung für 2024 ausgewiesenen Kosten (für Heizung, Wasser, Aufzug, Verwalter, Instandhaltung, gem. Versicherungen, TG-Stellplatz etc.) belaufen sich auf mtl. € 344,-. Das Wohngeld beträgt gem. Wirtschaftsplan 2025 mtl. € 377,-. Die WEG hat ab 01.2026 eine erhöhte Zuführung zu den Rücklagen beschlossen. Der Verkäufer ist bereit, sich an einer zeitnah anstehenden Investition der WEG zu beteiligen. Das Wohngeld (mtl. € 498,-) setzt sich nun zusammen aus Bewirtschaftungskosten (€ 340,-) und Rücklagenzuführung (€ 158,-).

Investitionsbedarf: neben den üblichen Malerarbeiten auch das Parkett, die Elektrik (UV ohne FI) und die Wandfliesen der Bäder.

*Angaben gem. GEG: Verbrauchsausweis, Bj. 1977, Fernwärme, 101kWh/(m²*a), EEK: D*





