



Objektnummer 454

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

#### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>140.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>78,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>

**Baujahr** 1977  
**Zustand** Renovierungsbedürftig

### Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>23.05.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>101.00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>FERNWAERME DAMPF</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1977</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### 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 1.725m<sup>2</sup> 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 Kunststoffenster 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. 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/(m<sup>2</sup>\*a), EEK: D*





