



Objektnummer 446

Array

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

125.000,00 €
3,57 inkl. MwSt.

Wohnfläche	81,1 m²
Nutzfläche	25,0 m²
Grundstücksfläche	426,0 m²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Baujahr	1910
Zustand	Renovierungsbedürftig
Heizungsart	Zentral
Befeuernng	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	14.08.2035
Energiebedarf	263.30
Energieträger	ERDGAS LEICHT
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr	1910
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Das Haus steht direkt an einer Ausfallstraße mit entsprechendem Verkehr. Mit dem PKW gute Verkehrsanbindung nach Marl, Datteln, Ahsen und Recklinghausen. ÖPNV-Anschluss ist über die nahegelegene Bushaltestelle gegeben.

Es sind ca. 500m zum Stadtzentrum Oer-Erkenschwick mit allen Geschäften für den täglichen Bedarf und darüber hinaus.

Postanschrift: Ahsener Str. 64, 45739 Oer-Erkenschwick

Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte wurde ca. 1910 erbaut und steht auf einem 425m² großen Kaufgrundstück (also KEINE Erbpacht).

Das Gebäude wurde konventionell erbaut und ist teilweise unterkellert.

Die Raumaufteilung erfordert Kompromisse: Erdgeschoss mit Eingangsbereich, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche mit 4 Türen (unter anderem Zugang zum Badezimmer sowie zum Keller). Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafräume sowie ein schmaler Hauswirtschaftsraum mit separater Toilette. Zugang zum Spitzboden über eine Leiter.

Insgesamt ist es ein sehr gepflegtes, kleines Haus in bewohnbarem Zustand. Die letzten technischen Renovierungen liegen über 20 Jahre zurück. Die damit verbundene Gebäudetechnik und die fehlenden energetischen Investitionen zeigen über die Optik hinaus einen hohen Investitionsbedarf.

Ausstattung

Das Gebäude wird beheizt über eine Gas-Zentralheizung (Vaillant 2016) in Kombination mit Flächenheizkörper. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Elektro-Durchlauferhitzer. Die Kunststofffenster verfügen über Doppelverglasung (02/89) und überwiegend Rollläden. Das Badezimmer zeigt sich in einem beige-Ton und verfügt über Dusche, Stand-Toilette mit Spülkasten, Handwaschbecken sowie Stellfläche für die Waschmaschine. Zum Haus gehört eine Einzelgarage mit manuellem Sektionaltor.

Sonstiges

In mehreren Räumen zeigen sich an den Wänden Farbveränderungen, welche auf Feuchtigkeit oder Schimmelbildung hinweisen können. So auch in der Garage.

Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet und gilt als erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnet.

Die Baulast bezieht sich auf die gegenseitige Bestandswahrung der gemeinschaftlichen Innenwand (Brandwand) mit dem Nachbarn. Grundbuch Abt. II mit Wegerecht über die Grünfläche am Grundstücksende für das Nachbargrundstück.

*Angaben gem. GEG: Bedarfsausweis, Erdgas, Baujahr 1910, 263,3 kWh/(m²*a), EEK: H*







Heeks Immobilien Herten

Vertrauen seit 1999

Christian Heeks
Ewaldstr. 53 in 45699 Herten
Tel: 02366 – 500 9 500
Fax: 02366 – 504 9 777
E-Mail: info@heeks-immobilien.de
Internet: www.heeks-immobilien.de
[Online ansehen](#)