



**Objektnummer 474**

**auf Erbpacht: 3,5-Zimmer-ETW im 4. OG - mit Aufzug + Garage**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>120.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>77,0 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>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>

<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>
<b>Zustand</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>29.08.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>97.70 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

**Das Gebäude steht auf einem Eckgrundstück im bevorzugten Stadtteil Disteln. Das Stadtteilzentrum mit allen Geschäften für den täglichen Bedarf (Banken, Discounter, Eisdiele, Ärzte und Dienstleister) ist über kurze Wege erreichbar. Das Freizeitangebot des Copa Ca Backum liegt direkt vor der Haustür. Die ÖPNV-Anbindung ist über die nahegelegene Bushaltestelle gegeben. Die PKW-Verbindung zur L511 und weiter zur A43 ist sehr gut.**

**Die Postanschrift lautet: Über den Knöchel 70 in 45699 Herten-Disteln**

### **Objektbeschreibung**

*Diese gemütliche Wohnung erreichen Sie mit dem Aufzug zuzüglich 8 Stufen. Die 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und damit "ganz oben" im Gebäude, welches ursprünglich 1972 auf einem 2.909m<sup>2</sup> großen Erbpacht-Grundstück erbaut wurde. Raumaufteilung ist praktisch, da keine Dachschrägen vorhanden sind: Wohnzimmer mit Südbalkon, Essdiele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche und Badezimmer. Zur Wohnung gehört ein eigener kleiner Kellerraum sowie eine Garage. Der Balkon, von welchem man eine wunderbare Fernsicht hat, ist vom Wohnzimmer und von der Küche aus zugänglich. Die ETW kann kurzfristig übernommen werden.*

### **Ausstattung**

*Das Gebäude wird beheizt über eine Öl-Zentralheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch. Das innenliegende Badezimmer hat weiße Sanitärelemente (Badewanne, Standtoilette mit Spülkasten und Handwaschbecken). Die Wohn- und Schlafräume sind mit Echtholzparkett ausgelegt. Die Kunststofffenster verfügen über Doppelverglasung (IV 82) und Rollläden (teilw. elektrisch). Das Gemeinschaftseigentum wirkt, wie auch die Wohnung selbst, gepflegt. Der Gebäudekörper wurde mittels Wärmedämmverbundsystem isoliert, die Hauseingangstür mit Briefkastenanlage erneuert, das Treppenhaus zeigt sich hell und freundlich. Investitionsbedürftig erscheinen die Elektrik und das Bad.*

### **Sonstiges**

*Bitte beachten sie die Besonderheiten bei der Finanzierung im Zusammenhang mit dem Erbpachtgrundstück (Beleihungsgrenze 80%). Die Hausgeldabrechnung für 2024 (mtl. €350,- ETW u. Garage) beinhaltet Kosten für die Instandhaltung, Heizung, Wasser, Aufzug, Treppenhausreinigung, Pflege d. Außenanlagen, gem. Versicherungen, Hauswart, Kabel-TV, Erbpacht und Verwalter.*

*Angaben gem. GEG: Verbrauchsausweis, Bj. 1972, Öl, 97,7kWh/(m<sup>2</sup>\*a), EEK: C*





