



Objektnummer 453

beste Lage am Schlosspark - EFH mit Garage auf sonnigem EP-Grund

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

250.000,00 €
3,57 % inkl. MwSt.

Wohnfläche	136,8 m²
Nutzfläche	38,0 m²
Grundstücksfläche	837,0 m²
Anzahl Zimmer	5,5
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1958
Zustand	Renovierungsbedürftig
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.08.2035
Energiebedarf	357.80
Energieträger	ERDGAS SCHWER
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr	1958
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie ist in einer auf Tempo 30 reduzierten Sackgasse, in unmittelbarer Nähe zum Schloßpark gelegen. Die 2. Reihe erlaubt auch am Nachmittag Sonnenschein. Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Discounter, Ärzte, Apotheken, Banken, die Hertener Höfe und den Busbahnhof fußläufig zu erreichen. Mit dem PKW ist die A2 in 8 Minuten, die A43 in 10 Minuten erreichbar.

Die Postanschrift gehört zu den besten Adressen in Herten: Kerkhofskamp 8, 45699 Herten

Objektbeschreibung

Wer ein frei stehendes Wohnhaus mit geschickter Raumaufteilung sucht und Investitionsbereitschaft mitbringt, findet hier vielleicht seine Traumimmobilie in sehr guter, ruhiger Lage:

Dieses frei stehende Haus wurde ca. 1958 auf einem Erbpachtgrundstück erbaut. Durch die versetzten Ebenen ist es teilweise unterkellert (teilweise Kriechkeller). Direkt neben dem Haus ist die Garage angebaut. Vom Wohnzimmer ist die nach Süden ausgerichtete Terrasse zugänglich. Raumaufteilung: Im Erdgeschoss befindet sich die Diele, die Küche, das große Wohn-/Esszimmer (34,2m²) ein Gästezimmer (13,6m²) sowie das Gäste-WC. Eine Halbebene höher befinden sich zwei Schlafräume (14,2m² und 16,5m²) und ein Tageslichtbad. Im Dachgeschoss schließlich ist ein Büro (6m²) und ein weiterer Schlafraum (23m²) untergebracht.

Das Haus ist sehr gepflegt und in einem bewohnbaren Zustand. Heizung, Bad und G-WC wurden modernisiert. Der technische Zustand (Elektrik, Fenster, Dach, Rohrleitungen, Wärmedämmung) entspricht in wesentlichen Grundzügen dem Baujahr und erfordert entsprechende Investitionen.

Ausstattung

Das Gebäude wird beheizt über eine Gas-Zentralheizung (Vissmann 2014) in Kombination mit Rippenheizkörper. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Gas-Durchlauferhitzer. Ein Teil der Dacheindeckung wurde mit einer alukaschierten Zwischensparrendämmung versehen. Die Holzfenster haben Einfachverglasung, Holzrollladen mit z.T. elektr. Antrieb. Holztüren und -zargen entstammen dem Baujahr. Das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie das Gäste-WC wurden 1996 modernisiert.

Die Elektroinstallation entspricht dem Baujahr, das Parkett (Wohnzimmer im Fischgrätendesign, OG Riegelparkett) passt zum Stil des Hauses - wie auch der Solnhofener Naturstein in Flur und Diele. Zahlreiche Einbauschränke und Staufächer in Nischen und Dachschrägen wurden im Haus verbaut.

Sonstiges

Bei der Erstellung des Gebäudes wurden erhebliche Verstärkungen in die Gründung eingebracht. Das Gebäude hat eine geringe Niveaudifferenz von 3,98mm/m (2002).

Der Erbbaurechtsvertrag läuft noch bis 2056. Die Erbpacht wird sich mit Eigentumsumschreibung aktualisieren auf €730,63 pro Jahr. Ein Kauf des Grundstücks ist derzeit für €227.664,- (=20% unter Bodenrichtwert) möglich.

Der EP-Geber stimmt einer Grundschuld(GS)eintragung (mit Einmalvalutierungserklärung) bis zu 2/3 des Verkehrswertes zu. Sollte die GS die 2/3-Grenze übersteigen, würde der EP-Geber im Gegenzug die Erbpacht auf €7.114,50 pro Jahr anpassen. Eine weitere Erhöhung findet bei vorzeitiger Verlängerung des EP-Vertrages um weitere 40 Jahre statt.

*Angaben gem. GEG: Bedarfsausweis, Erdgas, Bj. 1958, 357,8 kWh/(m²*a), EEK: H*





