



Objektnummer 478

Daheim wie im Urlaub: renovierte DHH mit Garage (Siebenbürgensiedlung)

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

385.000,00 €
3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche	95,6 m²
Nutzfläche	50,0 m²
Grundstücksfläche	441,0 m²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1953
Zustand	Modernisiert
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	21.04.2036
Energiekennwert	126.60 kWh/(m²*a)
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	1953
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Das Haus steht in einer ruhigen Eigenheimsiedlung im Hertener Norden. Die Siebenbürgensiedlung gehört zu den bevorzugten Wohnlagen. Das Stadtteilzentrum Langenbochum mit allen wichtigen Geschäften und Discounter sind wie auch das Naherholungsgebiet "Ried" gut erreichbar. Die überregionale Verkehrsanbindung ist mit dem PKW über den Zubringer L511 zur A43 gegeben. Marl, Gelsenkirchen und Recklinghausen sind schnell erreicht. Über die nahegelegene Bushaltestelle ist der ÖPNV-Anschluss z.B. in die Hertener Innenstadt gewährleistet.

Die Postanschrift lautet: Siebenbürgenstr. 26 in 45701 Herten-Langenbochum

Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte wurde ursprünglich 1953 auf einem 441m² großen Kaufgrundstück (also KEINE Erbpacht) erbaut und ist voll unterkellert. In den vergangenen Jahren wurde das Haus optisch und technisch umfangreich saniert.

Raumaufteilung: vom Hauseingang gelangen Sie durch die Diele in das 32m² große Wohn-/Esszimmer. Die Küche (15m²) bietet den direkten Zugang zur teilweise überdachten Terrasse mit der gepflegten Rasenfläche. Das Gäste-WC verfügt über Dusche und Fenster. Über die renovierte Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort befindet sich das große Eltern-Schlafzimmer, das helle Tageslichtbad mit Wanne und Dachflächenfenster sowie zwei weitere (Schlaf-)Zimmer.

Der Zugang zum isolierten Spitzboden ist über eine Bodenauszugterrasse möglich.

Auch die Kellerräume verfügen über Kunststofffenster mit Doppelverglasung und sind teilweise beheizt. Neben dem großen Wasch-/Trockenraum befinden sich dort 2 Vorratsräume, ein Hobbyraum sowie der Hausanschlussraum.

Ausstattung

Das Gebäude wird beheizt über eine Gas-Zentralheizung (Vaillant 2023) mit zentr. WW-Aufbereitung in Kombination mit modernen Flächenheizkörpern. Auch die Heizungsrohre, die Wasserleitungen sowie die Elektroleitungen mit Sicherungskasten wurden in den letzten 15 Jahren erneuert. Die Kunststofffenster mit Doppelverglasung wurden wie auch die Haustür in den vergangenen Jahren sukzessiv ausgetauscht. Im Haus wurden weiße Türen und Türzargen eingebaut. Im EG wurde ein Granitboden (Padang) verlegt, im Obergeschoss Laminat. Das Gäste-WC mit Dusche im EG wurde 2010, das Tageslichtbad im OG ca. 1995 modernisiert. Im Keller befindet sich zusätzlich eine Toilette (HAR) und eine Dusche (Waschkeller).

Das Dach wurde 2014 neu eingedeckt und mit einer Zwischensparrendämmung versehen. Die Fassade hat eine 30mm starke Wärmedämmung erhalten.

Direkt am Haus steht die Garage mit elektr. Sektionaltor und einem Werkraum.

Sonstiges

Die angegebene Wohnfläche ist die beheizte Wohnfläche, zzgl. Terrasse und Keller (Nutzfläche). rechtl. Hinweise: Es ist keine Baulast eingetragen. Erschließungsbeiträge werden nicht mehr erhoben. Keine Eintragung im Altlastenkataster. Keine Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs, Eintragungen in Abt. III werden mit Verkauf abgelöst.

Das Haus ist noch bewohnt, weshalb eine Außenbesichtigung bitte diskret erfolgt. Innenbesichtigung bitte nach Absprache mit unserem Büro. Ihr Ansprechpartner ist Herr Christian Heeks.

*Angaben gem. GEG: Verbrauchsausweis, Bj. 1953, Gas, 126,6kWh/(m²*a), EEK: D*





