



Objektnummer 486

EFH/ZFH am Grüngürtel, Herten-Disteln

Eckdaten

Kaufpreis

350.000,00 €

Provision

3,57 inkl. MwSt.

Wohnfläche	150,8 m²
Nutzfläche	63,0 m²
Grundstücksfläche	506,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1953
Zustand	Gepflegt
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.07.2036
Energiebedarf	116.20
Energieträger	ERDGAS LEICHT
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	1953
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Das Haus steht, ruhig gelegen, in einer Tempo-30 Straße, direkt am Waldrand gegenüber des Waldfriedhofs/Katzenbusch. Naherholung durch Spaziergänge und Radtouren sind von hier aus möglich. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind sowohl im Zentrum von Herten als auch im nahegelegenen Stadtteil Disteln möglich. die PKW-Anbindung ist ebenso wie die ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle nur wenige Meter entfernt) gut. Mit dem Fahrrad ist der Busbahnhof und die S-Bahn-Haltestelle schnell erreicht.

Die Postanschrift lautet: Jägerstr. 130, 45699 Herten

Objektbeschreibung

Dieses frei stehende Wohnhaus wurde ursprünglich 1953 erbaut. Es steht auf einem 506m² großen Kaufgrundstück (also KEINE Erbpacht). Es ist aufgeteilt in 2 Wohneinheiten: die WE im EG mit ca. 85m² ist wie folgt aufgeteilt: Eingangsbereich, Diele, großes Wohnzimmer, Esszimmer, kleine Küche, Abstellraum, Terrasse, Bad mit Dusche und Wanne, Schlafzimmer mit kl. Ankleidezimmer. Die WE im OG hat ca. 66m²: kleiner Flur, Wohn-/Esszimmer mit großer Dachterrasse, Bad (Wanne, WC, Waschbecken) Schlafzimmer und Kinderzimmer. Zugang zum Spitzboden über eine Boden-Auszugtreppe.

Die Garage bietet Platz für 2 PKW hintereinander. Vor dem Haus befinden sich am Straßenrand öffentliche PKW-Stellplätze.

Die Immobilie hat aufgrund der gebotenen Größe und Zimmerzahl viel Potential. Die Raumaufteilung kann den eigenen Bedürfnissen angepasst werden.

Ausstattung

Das Haus wird beheizt über eine Gas-Zentralheizung (Vaillant 1997) mit zentr. WW-Aufbereitung in Kombination mit Heizkörper. Für Wasser und Heizung wurden (soweit erkennbar) Kupferrohre verlegt. Die Elektroverteilung wurde modernisiert und verfügt über FI-Schutzschalter.

Die Haustür wurde 2005 erneuert.

Im EG wurde das Bad 1990 renoviert. Im Wohnzimmer zeigt sich Echtholzparkett im Fischgrätendesign sowie Holzvertäfelung an Wand und Decke. Die Terrasse ist teilweise überdacht.

Der Bodenbelag der Dachterrasse (Holz) ist erneuerungsbedürftig. Das Sektionaltor der Garage ist elektrisch betrieben.

Die Kunststoffenster (1982) haben Doppelverglasung und teilweise Rollläden. Die Fassade wurde im Giebelbereich 2006 mit Naturschiefer und Wärmedämmung verkleidet. Im Dachbereich ist eine Zwischensparrendämmung aus 1995 erkennbar.

Sonstiges

Das Grundbuch wird mit Verkauf in Abt. II und III bereinigt. Das Grundstück ist nicht im Kataster über Altlasten verzeichnet. Auf dem Grundstück ist keine Baulast eingetragen.

Erschließungsbeiträge werden nicht mehr erhoben.

Das EG ist bereits frei gezogen. Das OG wird spätestens 12 Monate nach KV frei gezogen (Verkäuferin sucht sich eine Mietwohnung).

Bis 1999 hat die RAG unter Herten Kohle abgebaut. Die letzte Messung aus 2003 ergab für das Gebäude nur eine geringe (durchschnittliche) Niveaudifferenz von 6,18mm/m.

*Angaben gem. GEG: Bedarfsausweis, Bj. 1953, Gas, 116,2 kWh/(m²*a), EEK: D*







