



Objektnummer 449

"Eisenbahnersiedlung" - Reihenhaus mit Garage in Haltern am See

Eckdaten

Kaufpreis	218.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt.

Wohnfläche	97,3 m²
Nutzfläche	30,0 m²
Grundstücksfläche	339,0 m²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1920
Zustand	Renovierungsbedürftig
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	02.08.2035
Energiebedarf	204.90
Energieträger	ERDGAS SCHWER
Energieeffizienzklasse	G
Baujahr	1920
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Das Gebäude steht (durch einen kleinen Vorgarten getrennt) an der Annabergstraße, welche durch ein Wohn- und Gewerbegebiet führt. Das Verkehrsaufkommen ist nicht stark, aber auch nicht unerheblich. Geräusch-Emissionen sind vorhanden durch vorbeifahrende PKW und LKW. Die Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof im Osten sowie der angrenzenden Wälder im Westen sind für die Wohnlage positiv.

Postanschrift: Annabergstr. 72, 45701 Haltern

Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus wurde ca. 1920 erbaut, ist teilweise unterkellert und steht auf einem 303m² großen Kaufgrundstück (also KEINE Erbpacht). Die dazugehörige Garage steht auf einem eigenen, 36m² großen Grundstück.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss mit Wohnzimmer, Wohnküche (mit Ausgang zur Terrasse), Duschbad sowie ein Schlafraum. Hauseingangsflur mit Holztreppe ins Obergeschoss. Hier befinden sich zwei Schlafräume sowie ein Badezimmer.

Das Haus befindet sich technisch in einem bewohnbaren Zustand. Optisch und technisch ist erkennbar, dass seit den letzten Investitionen bereits einige Jahre vergangen sind.

Ausstattung

Das Gebäude wird beheizt über eine Gasheizung (Vaillant 1986 - darf lt. Schornsteinfeger weiterhin genutzt werden) in Kombination mit Rippenheizkörper. Die Kunststofffenster verfügen über Doppelverglasung (2-80) und Rollläden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch. An der Außenwand ist ein Wärmedämmverbundsystem erkennbar. Zwischen Wohnraum und Dacheindeckung ist Wärmedämmmaterial erkennbar - welche wie auch die modernisierte Elektroverteilung nicht die heutigen technischen Erwartungen erfüllt.

Sonstiges

Zum Eigentum gehört ein Miteigentumsanteil (MEA) von 1/34stel an zahlreichen Flurstücken (Grünflächen und Wegeflächen) über insgesamt 1.969m², welche innerhalb des wohnungsbaulichen Dreiecks der Eisenbahnersiedlung einen inneren Grünbereich bilden.

Abt. II: Leitungsrecht auf Gegenseitigkeit mit den Nachbarn.

Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Die Erschließungskosten sind abgegolten.

Baulast bezieht sich auf die Gemeinschaftsfläche und -wege mit den dazugehörigen Entwässerungssystemen.

Bitte fordern Sie die Grundrisszeichnungen und den Lageplan an. Ihr Ansprechpartner ist Herr Christian Heeks.

*Angaben gem. GEG: Bedarfsausweis, Erdgas, Bj. 1920, 204,9 kWh/(m²*a), EEK: G*







