



**Objektnummer 435**

## **frei stehendes Wohnhaus mit großem Grundstück in Disteln**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**250.000,00 €**

**Käuferprovision: 3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

## Vertrauen seit 1999

<b>Wohnfläche</b>	<b>135,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>70,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.084,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1897</b>
<b>Zustand</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>25.02.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>338.10</b>
<b>Energieträger</b>	<b>ERDGAS LEICHT</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1897</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## Objektbeschreibung

### Lage

Das Gebäude steht in einem auf Tempo 30 reduzierten Verkehrsbereich im bevorzugten Stadtteil Disteln. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte und Schulen sind im Stadtteilzentrum fußläufig erreichbar. Für Freizeitaktivitäten ist der Stuckenbusch nur wenige hundert Meter entfernt. Die ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle) ist auch in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung mit PKW nach Recklinghausen ist optimal, die A43 nur 2 Minuten mit dem Auto entfernt.

Die Postanschrift lautet: Distelner Str. 17 in 45699 Herten

### Objektbeschreibung

*Dieses Wohnhaus wurde ursprünglich als 2-Fam.-Haus erbaut und ist unterkellert. Es steht auf einem 2.084m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück (also KEIN Erbbaurecht) und wurde zuletzt 1989 umfangreich modernisiert. Raumaufteilung und Größe entsprechen dem heutigen Bedarf einer großen Familie, da mehrere (Schlaf-)Räume zur Verfügung stehen.*

*Raumaufteilung: Erdgeschoss mit Wohn-/Esszimmer, Badezimmer, Küche mit Essbereich sowie ein Schlaf- oder Gästezimmer. Eine Holzterrasse führt ins Obergeschoss. Dort befindet sich ein kleines Bad (Dusche, WC u. Handwaschbecken), ein großes Eltern-Schlafzimmer mit Ankleidebereich sowie 3 weitere Räume.*

*Hinter dem Haus befinden sich zwei Garagen sowie ein Schuppen. Daran schließt sich die große Rasen- bzw. Wiesenfläche an.*

*Das große Haus befindet sich in einem bewohnbaren Zustand. Optik und Technik (fehlende Wärmedämmung) lassen umfangreiche Investitionen zu. Wer einen Nutzen im großen Grundstück findet und sich mit der Schiefelage arrangieren kann, findet hier die ideale Immobilie für sich.*

### Ausstattung

*Das Gebäude wird beheizt über eine Gas-Zentralheizung (Junkers 1999) in Kombination mit Heizkörpern. Die WW-Aufbereitung erfolgt über Elektro-Durchlauferhitzer.*

*Die Kunststofffenster verfügen über Doppelverglasung (02/89). Die Haustür sowie die Elektro-UV wurden erst vor wenigen Jahren erneuert bzw. modernisiert.*

*Das Tageslichtbad im EG wurde ca. 1990 erneuert und verfügt über Badewanne, Toilette und Handwaschbecken. Das Bad im OG verfügt über Dusche, Toilette und Handwaschbecken. Als Bodenbelag wurde überwiegend Laminat, aber auch Fliesen bzw. PVC gewählt. Die Raumdecken wurden zum Teil mit Holz verkleidet. Die Deckenhöhe im EG und OG beträgt ca. 2,60m, im KG ca. 1,70m.*

### Sonstiges

*keine Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs, keine ausstehenden Erschließungskosten, keine Eintragung im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen, es sind keine Baulasten eingetragen. Unsere Recherchen ergaben, dass das Grundstück zu einem Gebiet mit einem Grundwassernutzungsverbot gehört (Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde).*

*Das Gebäude hat eine bergbaubedingte Niveaudifferenz (durchschnittliche mittlere Schiefelage von 13,8mm/m, Messung aus 2015). Darüber hinaus besteht kein Bergschadenminderwertverzicht.*

*Angaben gem. GEG: Bedarfsausweis, Bj. 1897, Gas, 338,1kWh/(m<sup>2</sup>\*a), EEK: H*







