



**Objektnummer 402**

## **Hochparterre: 3,5-Zimmer-ETW mit Garage in Herten-Süd**

### **Eckdaten**

|                           |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
| <b>Kaufpreis</b>          | <b>175.000,00 €</b>                  |
| <b>Provision</b>          | <b>3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.</b> |
| <b>Wohnfläche</b>         | <b>91,0 m<sup>2</sup></b>            |
| <b>Anzahl Zimmer</b>      | <b>3,5</b>                           |
| <b>Anzahl Stellplätze</b> | <b>1,0</b>                           |
| <b>Teilbar ab</b>         | <b>91,0 m<sup>2</sup></b>            |
| <b>Baujahr</b>            | <b>1979</b>                          |
| <b>Zustand</b>            | <b>GEPFLEGT</b>                      |

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <b>Ausstattungskategorie</b>        | <b>Standard</b>         |
| <b>Bad</b>                          | <b>Dusche, Wanne</b>    |
| <b>Küche</b>                        | <b>Einbauküche</b>      |
| <b>Bodenart</b>                     | <b>Fliesen, Laminat</b> |
| <b>Heizungsart</b>                  | <b>Zentral</b>          |
| <b>Befeuerung</b>                   | <b>Gas</b>              |
| <b>Stellplatzart</b>                | <b>Garage</b>           |
| <b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b> | <b>West</b>             |
| <b>Kabel/SAT TV</b>                 |                         |
| <b>Wasch / Trockenraum</b>          |                         |
| <b>Unterkellert</b>                 | <b>Keller</b>           |
| <b>Abstellraum</b>                  |                         |
| <b>Rolladen</b>                     |                         |
| <b>Bauweise</b>                     | <b>Massiv</b>           |

### Energieausweis

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b> | <b>Verbrauchsausweis</b>            |
| <b>Gültig bis</b>        | <b>02.04.2029</b>                   |
| <b>Energiekennwert</b>   | <b>123,30 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Mit Warmwasser</b>    | <b>Ja</b>                           |

### Objektbeschreibung

#### Lage

Das Stadtteilzentrum Süder-Markt mit Bank, Bäcker und Discounter ist nur wenige hundert Meter entfernt. Obst und Gemüse wird direkt vom Nachbarn angeboten.  
Die ÖPNV-Anbindung ist mit der nächsten Bushaltestelle "fast vor der Haustür" gegeben. Mit dem PKW ist die Verkehrsanbindung nach Herne, Gelsenkirchen und Recklinghausen sehr gut. Die Anschlussstelle Herten-Süd der A2 ist nur 3 Minuten entfernt, die A43 nach weiteren zwei Minuten erreichbar.

Die Postanschrift lautet: Herner Str. 28, 45699 Herten-Süd (Ecke: Branderheide und Adalbertstraße).

### Objektbeschreibung

*Das Gebäude mit insgesamt 9 Wohneinheiten (verteilt auf zwei Hauseingänge) wurde 1979 auf einem Kaufgrundstück (also KEINE Erbpacht) erbaut und ist voll unterkellert. Die angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss/Hochparterre und ist (wie das gesamte Haus) sehr gepflegt, die Raumaufteilung ist praktisch. Die Wohnung befindet sich in der Hausmitte und ist damit energetisch bevorzugt. Raumaufteilung: Zugang durch das helle, gepflegte Treppenhaus. Küche 9m<sup>2</sup>, Diele 10m<sup>2</sup>, Badezimmer, Wohn-/Esszimmer 32m<sup>2</sup> mit Balkon 7m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 13m<sup>3</sup>, Kinderzimmer 11m<sup>2</sup>, Gäste-WC und Abstellraum. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum sowie eine am Haus gelegene Garage.*

### Ausstattung

*Die Eigentümergeinschaft hält das Haus immer in einem sehr guten Zustand. Die Gas-Zentralheizung wurde 2023 erneuert, 2014 wurde eine Sicherheits-Hauseingangstür eingebaut und 2001 zur neuen Dacheindeckung eine Wärmedämmung ergänzt. Die Garagentore (sektional, mit elektr. Antrieb) wurden 2022 eingebaut. Der Wohnungseigentümer hat ebenfalls investiert. So wurde das helle, innenliegende Badezimmer (wie auch das Gäste-WC) ca. 2000 mit neuen Fliesen und mit neuen Sanitärelementen versehen. Die Elektrik wurde 2013 optimiert und ein FI-Schalter ergänzt. Die Doppelverglasung der Kunststoffenster (mit E-Rollläden aus 2013) entspricht zum Teil dem Baujahr. TV-Anschluss über Kabel oder SAT. Glasfaseranschluss für Internet wird derzeit verlegt. Die Einbauküche kann übernommen werden.*

### Sonstiges

*Die Wohngeld-Abrechnung für 2022 beinhaltet auch die Investition in die neue Heizungsanlage. Um diesen Sonderposten bereinigt beinhaltet das Wohngeld in Höhe von mtl. EUR316,13 folgende Kosten: Heizung, Wasser und Abwasser, Müllentsorgung, Straßenreinigung, Winterdienst und Gartenpflege, Verwalter sowie die Zuführung zu den Rücklagen. Die aktuelle WG-Vorauszahlung beträgt EUR360,-.*

*Im Kaufpreis enthalten sind die anteiligen Rücklagen in Höhe von EUR8.495 per 31.12.2022. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Eigentümergeinschaft erscheinen geordnet. Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis, keine Eintragung im Altlastenkataster, keine offenen Erschließungskosten, keine Eintragung in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs.*

*Die Wohnung wurde bereits frei gezogen und geräumt. Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich. Ihr Ansprechpartner ist Herr Christian Heeks*

**Angaben gem. GEG: Verbrauchsausweis, Bj. 1979, Gas, 123,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), EEK: D**





