



Objektnummer 456

**Lembeck: 3,5-Zimmer-ETW + Balk. + TG-St.pl. wird frei!
EP-Grundstück!**

Eckdaten

Kaufpreis	95.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Wohnfläche	73,0 m²
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0

Baujahr	1972
Zustand	Gepflegt
Befeuerung	Öl
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.12.2027
Energiekennwert	70.39 kWh/(m²*a)
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr	1972
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

*Die Wohnung liegt in einer ruhigen Nebenstraße. Geschäfte für die Grundversorgung sind in ca. 500m Entfernung erreichbar. Durch die längliche Lage mit viel Natur rund um Lembeck ist die Naherholung quasi direkt vor der Tür.
Die Verkehrsanbindung mit dem PKW nach Wulfen, Reken, Haltern am See oder überregional über die A31 ist sehr gut.
Postanschrift: Zum Holtberg 34, 46286 Datteln-Lembeck*

Objektbeschreibung

*Verkauft wird hier eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) eines 1972 auf einem Erbpachtgrundstück erbauten Hauses. Das Gebäude ist unterkellert.
Die Eigentümergemeinschaft umfasst 4 gleichartige Gebäude mit jeweils 6 Wohnungen.
Raumaufteilung: offene Küche mit kleinem Abstellraum, Wohnzimmer mit Ausgang auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer. Der Wohnung ist ein eigener Kellerraum zugeordnet. Gemeinschaftlich genutzt werden der Trockenraum, der Waschkeller sowie der Fahrradkeller.
Der Tiefgaragen-Stellplatz ist auch über kurze Wege vom Balkon aus erreichbar.*

Ausstattung

Das Gebäude wird beheizt über eine Öl-Zentralheizung. in Kombination mit Rippenheizkörper. Die WW-Aufbereitung erfolgt über E-Durchlauferhitzer. Die Kunststoffenster (2011) verfügen über Doppelverglasung und Rollläden. In der Wohnung wurden helle Bodenfliesen, im Kinderzimmer Stabparkett verlegt. Das modernisierte Badezimmer (Eckdusche, Toilette, Handwaschbecken jeweils hellgrau) ist innenliegend. Weiße Kunststofftüren in Stahlzargen. Balkon mit Markise.

Sonstiges

Gem. Wirtschaftsplan für 2025 beträgt das Wohngeld mtl. €265,- und umfasst die Kosten für Heizung (€860,- p.a.), Wasser und Abwasser, Hauswart (für Außenanlagen und Winterdienst), gem. Versicherungen, Verwaltung etc. sowie die Zuführung zu den Rücklagen (€720,- p.a.). Hinzu kommt die Erbpacht in Höhe von €298,41 p.a. (zuletzt angepasst zum 01.01.2023). Die anteiligen Rücklagen (per Ende 2024: €3.212,89) sind im Kaufpreis enthalten.

*Angaben gem. GEG: Verbrauchsausweis, Bj. 1972, Öl, 70,39 kWh/m²*a, EEK: B*







