



Objektnummer 463

**mehr als nur EG-Wohnung mit Garten (Mühlenviertel, EP-Grund)**

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>215.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>96,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>101,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>

<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>22.03.2031</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>125.90</b>
<b>Energieträger</b>	<b>ERDGAS LEICHT</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

**Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Hertener Norden. Die Verkehrsanbindung mit dem ÖPNV ist über die nahegelegene Bushaltestelle gegeben. Mit dem PKW ist die Verkehrsanbindung nach Marl, GE-Buer sowie über den Zubringer L511 zur A43 sehr gut. Im Stadtteilzentrum Langenbochum finden Sie alle Geschäfte für den täglichen Bedarf.**

**Die Postanschrift lautet: Brunecker Str. 7 in 45701 Herten-Langenbochum.**

### Objektbeschreibung

*Hier bieten wir Ihnen eine Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus an: Die Wohnung mit ca. 97m<sup>2</sup> Wfl. auf 3,5 Zimmer und Terrasse befindet sich im Erdgeschoss. In der Wohnung führt eine Treppe ins Untergeschoss. Hier befinden sich weitere wohnlich ausgebaute Räume mit ca. 58m<sup>2</sup> Nutzfläche, welche zur EG-Wohnung gehören.*

*Das Zweifamilienhauses wurde 1974 auf einem Erbpachtgrundstück erbaut. In den letzten Jahren wurde erheblich in das Gebäude investiert. So wurde das Flachdach mit einer Wärmedämmung versehen und neu versiegelt. Die Elektroverteilung wurde aktualisiert und mit einem FI-Schalter versehen. Der bestehende Renovierungsbedarf beschränkt sich auf die Optik.*

*Aufteilung im EG: große Diele - davon durch Glasbausteine und Glastür getrennt ist das helle, 40m<sup>2</sup> große Wohnzimmer. Von hier gelangt man durch die Terrassentür zum Garten (mit Sondernutzungsrecht, das heißt: alleinige Gartennutzung), außerdem Küche, Badezimmer, Eltern-Schlafzimmer und Kinderzimmer.*

*Im Untergeschoss befindet sich ein kleiner Hobbyraum, ein Waschkeller, ein weiteres Badezimmer sowie ein Partyraum. Durch den Werkkeller gelangt man über den Kellerhals in den Garten. Eine große Parkfläche mit öffentlichen Stellplätzen in ausreichender Zahl befindet sich vor dem Haus.*

### Ausstattung

*Das Gebäude wird beheizt über eine Gas-Zentralheizung (Buderus 1997) mit zentraler Warmwasseraufbereitung in Kombination mit Heizkörper. Die Kunststofffenster (2001) verfügen über Isoglas und Rollläden. Die Hauseingangstür wurde 2001 neu eingebaut. Das helle Treppenhaus ist sehr gepflegt.*

*Das innenliegende Badezimmer wurde ca. 2000 erneuert. Die Sanitärelemente (Eckdusche, Toilette und Handwaschbecken) sind weiß, die diagonal verlegten Bodenfliesen und die Wandfliesen hell. Die Räume im Untergeschoss (kleiner Hobbyraum, Waschkeller, Bad, Partyraum und Werkraum) sind Nutzfläche und nicht in die Wohnfläche eingerechnet. Die Wandfliesen des Badezimmers (mit weißen Sanitärelementen: Badewanne, Toilette und Handwaschbecken) entsprechen dem Baujahr des Hauses.*

### Sonstiges

*Die beiden Wohneinheiten des Hauses haben jeweils ein MEA von 50%. Für die EG-Wohnung entstanden für 2024 Kosten in Höhe von €2784,62 (umgerechnet ca. €232,- mtl.) Eine gemeinsame Rücklage wird zukünftig nach Absprache gebildet. Die Erbpacht für diese Wohnung wurde letztmalig zum 01.01.2021 angepasst auf €347,07 pro Jahr. Bitte beachten Sie die Besonderheiten bei der Finanzierung einer Immobilie auf EP-Grund. Fragen hierzu beantworten wir gerne. Bitte nutzen Sie zur Kontaktaufnahme das Kontaktformular dieser Internetseite. Ihr Ansprechpartner ist Herr Heeks.*

*Das Grundstück ist nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen verzeichnet und es ist auch keine Baulast eingetragen.*

*Angaben gem. GEG: Bedarfsausweis, Bj. 1974, Gas, 125,9kWh/(m<sup>2</sup>\*a), EEK: D*





