



Objektnummer 440

## **modernisierte Haushälfte mit großem Wintergarten**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>222.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>133,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>55,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>577,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>

<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>08.04.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>286.70</b>
<b>Energieträger</b>	<b>ERDGAS LEICHT</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

*Das Haus steht vis-a-vis zu den Bahngleisen, welche sich gegenüber der wenig befahrenen Straße befinden. Das Grundstück ist ca. 50m tief. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mit dem Fahrrad gut erreichbar.*

*Die Postanschrift lautet: Grüner Weg 8 in 59379 Selm-Bork*

#### **Objektbeschreibung**

*Diese Doppelhaushälfte wurde ca. 1910 auf einem 577m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück (also KEINE Erbpacht) erbaut und ist teilweise unterkellert.*

*Das Wohnhaus hat (ohne Wintergarten) ca. 80m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wie bei vielen dieser Häuser, wurde das seitliche Wirtschaftsgebäude ausgebaut - hier befindet sich heute Küche und Badezimmer. Wohn- und Esszimmer schließen sich über eine kleine, 3-stufige Treppe an.*

*Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafräume. Über eine schmale Stiege ist der nicht ausgebaute Spitzboden zugänglich.*

*1978 wurde die Fassade verklindert, 1992 ein mehr als 53m<sup>2</sup> großer, beheizter Wintergarten angebaut. Die hochwertige Haustür wurde 1993 ausgetauscht.*

### Ausstattung

*Das Haus wird beheizt über eine Gas-Zentralheizung in Kombination mit Stahl-Rippenheizkörper. Die WW-Aufbereitung wird durch eine Solaranlage unterstützt. Die Fenster haben Doppelverglasung und Rollläden. Die Dachfläche wurde mit einer Zwischensparrendämmung versehen.*

*Das Badezimmer (Dusche, Toilette, Handwaschbecken) zeigt sich im Stil der 80er Jahre. In einigen Räumen wurde die Decke mit Holzvertäfelung verkleidet. Im Wohn-/Esszimmer sowie in den Schlafräumen wurde Parkett verlegt.*

*Im Keller befindet sich neben dem Heizungsraum auch ein Waschraum und ein Badezimmer (mit Badewanne und Waschbecken). Die Stehhöhe ist mit einer Höhe von max. 1,80m eingeschränkt.*

### Sonstiges

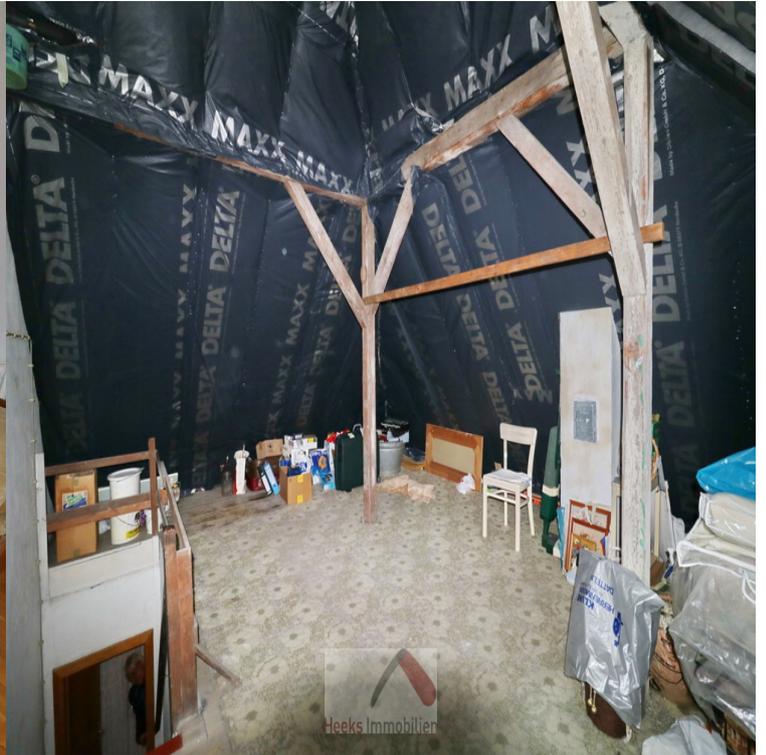
*Der Zugang zum seitlichen Eingang (am Wintergarten) wurde im Einvernehmen mit dem Nachbarn über eine Baulast schriftlich dokumentiert, ebenso die Grenzbebauung. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet, die Erschließung ist abgegolten. Keine Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs.*

*Bitte fordern Sie die Grundrisszeichnungen sowie den Lageplan an und nutzen dazu die Kontaktmöglichkeit über diese Internetseite. Ihr Ansprechpartner ist Herr Christian Heeks.*

**Angaben gem. GEG: Bedarfsausweis, Bj. 1910. Gas, 286,70 kWh/m<sup>2</sup>\*a, EEK: H**









# Heeks Immobilien Herten

Vertrauen seit 1999

Christian Heeks  
Ewaldstr. 53 in 45699 Herten  
Tel: 02366 – 500 9 500  
Fax: 02366 – 504 9 777  
E-Mail: [info@heeks-immobilien.de](mailto:info@heeks-immobilien.de)  
Internet: [www.heeks-immobilien.de](http://www.heeks-immobilien.de)  
[Online ansehen](#)