



Objektnummer 441

Wohnhaus am Grüngürtel, Herten-Disteln

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

439.000,00 €
3,57 inkl. MwSt.

Wohnfläche	200,0 m²
Grundstücksfläche	576,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1936
Zustand	Modernisiert
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Sauna	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	28.06.2026
Energiekennwert	224.00 kWh/(m²*a)
Energieträger	ERDGAS LEICHT
Energieeffizienzklasse	G
Baujahr	1936
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Das Haus steht, ruhig gelegen, in einer Tempo-30 Straße, direkt am Waldrand gegenüber des Waldfriedhofs/Katzenbusch. Naherholung durch Spaziergänge und Radtouren sind von hier aus möglich. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind sowohl im Zentrum von Herten als auch im nahegelegenen Stadtteil Disteln möglich. die PKW-Anbindung ist ebenso wie die ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle nur wenige Meter entfernt) gut. Mit dem Fahrrad ist der Busbahnhof und die S-Bahn-Haltestelle schnell erreicht.

Die Postanschrift lautet: Jägerstr. 128, 45699 Herten

Objektbeschreibung

Dieses frei stehende Wohnhaus wurde ursprünglich 1936 erbaut. Es steht auf einem 576m² großen Kaufgrundstück (also KEINE Erbpacht). 1981 und zuletzt 2003 wurde Um- und Angebaut und dabei modernisiert. So zeigt es sich heute aufgeteilt in 3 Wohneinheiten: die WE1 (Eigentümerwohnung) mit ca. 97m² ist wie folgt aufgeteilt: im EG Eingangsbereich, Wohn-/Esszimmer (mit Kamin) und Balkon, offene Küche, Gäste-WC mit Dusche; im Souterrain zwei Schlafräume mit Ausgang auf die Terrasse, Saunabereich, neuwertiges Tageslichtbad mit Duschzone, Toilette. Gartenseitig wurde eine große Überdachung angebaut, wodurch der attraktive Außenbereich gut nutzbar ist. Der Garten bietet zahllose, spannende Blickwinkel mit Wohlgefühlcharakter.

Die WE2 (straßenseitig im EG/OG) hat ca. 58m²: Eingangsbereich mit Küche, Bad (Dusche, WC, Handwaschbecken) und Schlafzimmer. Zugang über die Wendeltreppe ins OG, wo sich das Wohnzimmer befindet.

Die 3. WE (gartenseitig im OG) zeigt sich hell und modern: Küche, Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer sowie modernes Tageslichtbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken.

Die Garage (mit Grube) bietet Platz für 2 PKW. Vor dem Haus befinden sich noch zahlreiche öffentliche PKW-Stellplätze.

Zusammengefasst bietet dieses große Haus eine hohe Wohnqualität durch die gute Lage, die gute Ausstattung und den technischen Stand. Die Aufteilung kann den eigenen Bedürfnissen angepasst werden.

Ausstattung

Das Haus wird beheizt über eine Gas-Zentralheizung (Viessmann 2005) mit zentr. WW-Aufbereitung in Kombination mit einer Fußbodenheizung (Hauptwohnung) bzw. (in WE2 und 3) mit modernen Flächenheizkörper. Für Wasser und Heizung wurden (soweit erkennbar) Kupferrohre verlegt. Die Elektroverteilung wurde modernisiert und verfügt über FI-Schutzschalter.

Die Sauna zeigt sich gepflegt.

In der Hauptwohnung wurden Bodenfliesen verlegt, die WE2 zeigt sich mit Granitboden, die WE3 mit Parkett.

Die Kunststofffenster (1981/2003, zum Teil bodentief) haben Doppelverglasung und (teilweise elektr.) Rollläden. Die Fassade wurde mit Riemchen verkleidet. Im Dachbereich ist eine Zwischensparrendämmung erkennbar. Auf dem Dach wurde 2014 eine PV-Anlage errichtet und in Betrieb genommen. Außergewöhnlich sind die große Überdachung des Terrassenbereiches und die großen Fensterflächen, welche einen uneingeschränkten Blick in den Garten ermöglichen. Die Abböschung mit Bachlauf und Treppe bildet den Übergang in den gestalteten Garten, wo sich Obstbäume, Gartenhaus und Freisitz befinden.

Sonstiges

**Bitte fordern Sie die Grundrisszeichnungen sowie den Lageplan über das Kontaktformular dieser Internetseite an. Ihr Ansprechpartner ist Herr Christian Heeks.
Das Haus kann kurzfristig zur Übernahme bereitgestellt werden.
Das Grundbuch wird verkauft frei von Eintragungen in Abt. II. Das Grundstück ist nicht im Kataster über Altlasten verzeichnet. Auf dem Grundstück ist keine Baulast eingetragen.
Erschließungsbeiträge werden nicht mehr erhoben.
Bis 1999 hat die RAG unter Herten Kohle abgebaut. Der Abbau hat auf dieses Gebäude Einfluß genommen. Gemäß Messung aus 2007 hat das Gebäude eine (durchschnittliche) Niveaudifferenz von 13,64 mm/m, der Anbau 4,36 mm/m und die Garage 5,45 mm/m.**

Angaben gem. GEG: Verbrauchsausweis Bj. 1936/1981/2003, Gas, 224 kWh/(m²*a), EEK: G









