



Objektnummer 444

Zwei-Fam.-Haus, herrliche Randlage in Westerholt auf Erbpacht-Grund

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

250.000,00 €
3,57 % inkl. MwSt.

Wohnfläche	177,2 m²
Nutzfläche	80,0 m²
Grundstücksfläche	866,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1980
Zustand	Gepflegt
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	13.10.2035
Energiekennwert	160.40 kWh/(m²*a)
Energieträger	ERDGAS LEICHT
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr	1980
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die ruhige Wohnlage ist vielen unter dem Begriff "Hof Ellinghaus" bekannt. Der verkehrsberuhigte Bereich ist geprägt von 1- und 2-Familienhäusern - eine insgesamt niveauvolle Wohngegend mit guter Verkehrsanbindung nach Herten-Mitte, Herten-Westeholt und GE-Buer mit dem PKW. Die fußläufig erreichbare Bushaltestelle bietet eine gute ÖPNV-Anbindung.

Die Postanschrift lautet: Ziegeleistr. 25, 45701 Herten-Westerholt

Objektbeschreibung

Dieses schöne 2-Familienhaus wurde ca. 1980 erbaut und ist unterkellert. Das "invorm-Bau"-Haus ("Das Fertighaus mit massiven Ziegelwänden") wurde auf einem gegossenen Betonkeller erstellt. Die Wohnungen sind "in sich abgeschlossen", das heißt: jede Wohnung ist vom Treppenhaus aus durch die jeweilige Wohnungsabschlusstür zugänglich.

Raumaufteilung der 4,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss: großes Wohn-/Esszimmer (31m²) mit Zugang zur nach Süden ausgerichteten Terrasse, Eltern-Schlafzimmer (17m²), ein Kinderzimmer (11m²) und ein Büro (9m²), Küche (10m²), Diele, Gäste-WC.

3,5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss:

Wohnzimmer mit Essbereich (ca. 29m²) und Zugang zur Loggia (6m², durch Fensterfassade geschlossen), 2 Schlafräume (15 bzw. 14m²), kleine Küche (5m²) und Tageslichtbad).

Der große Keller (Deckenhöhe ca. 2,15) mit mehreren Räumen ist durch das Treppenhaus zu erreichen.

Direkt am Haus stehen 2 Garagen, davor ist ggfs. reichlich Platz für weitere Fahrzeuge.

Ausstattung

Das Gebäude wird beheizt über eine Gas-Zentralheizung (Junkers, 1999) in Kombination mit Fußbodenheizung (EG und OG). Die WW-Aufbereitung erfolgt zentral.

Im gesamten Haus wurden Bodenfliesen verlegt. Zahlreiche Decken wurden mit Holzpanelen verkleidet.

Der Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden (eingeschränkte Stehhöhe) erfolgt über eine Bodenauszugstreppe. Zwischen den Sparren ist alukaschiertes Dämmmaterial erkennbar.

Die Badezimmer (jeweils mit Fenster) verfügen über Dusche und Badewanne und zeigen sich dem Baujahr entsprechend.

Hinter den Garage (eines der Schwingtore kann elektrisch geöffnet werden) befindet sich ein Abstellraum.

Die Terrasse ist überdacht. Der sonnige Garten, mit Rosen und Obstbäumen bepflanzt und eingezäunt, grenzt an die Felder.

Sonstiges

Der Erbbaurechtsvertrag wurde 1980 auf 99 Jahre geschlossen. Die Erbpacht wurde zuletzt zum Januar 2020 auf €2.243,54 angepasst. Der EP-Geber stimmt einer Belastung bis 80% des Verkehrswertes zu.

Bitte fordern Sie die Grundrisszeichnungen und den Lageplan an. Ihr Ansprechpartner ist Herr Christian Heeks.

Keine Eintragung im Altlastenkataster, keine Baulasten, keine offenen Erschließungskosten gegenüber der Stadt Herten. Die Erschließungskosten der THS wurden bereits abgelöst.

*Angaben gem. GEG: Verbrauchsausweis, Bj. 1980, Gas, 160,4 kWh/m²*a, EEK: F*







