



Objektnummer 423

## 1-/2-Fam.-Haus mit Garagen + großem Süd-Garten in bevorzugter Lage (Hachhausen)

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>300.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>135,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>996,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>135,9 m<sup>2</sup></b>

<b>Baujahr</b>	1953
<b>Zustand</b>	TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED
<b>Ausstattungskategorie</b>	Standard
<b>Bad</b>	Dusche, Wanne, Fenster
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Bodenart</b>	Fliesen
<b>Heizungsart</b>	Fern
<b>Befeuerung</b>	Fern
<b>Stellplatzart</b>	Freiplatz,
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	Süd
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Unterkellert</b>	Keller
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Bauweise</b>	Massiv

### Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	Bedarfsausweis
<b>Gültig bis</b>	07.07.2034
<b>Energiebedarf</b>	269,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

### Objektbeschreibung

#### Lage

Das Gebäude steht in einer ruhigen Wohnsiedlung am Ende einer Sackgasse. Die Umgebung ist geprägt von eigengenutzten 1- und 2-Familienhäusern. Im Umkreis von 1 bis 2km, sind Einkaufsmöglichkeiten, ein Krankenhaus, Kindergärten und Schulen vorhanden. ÖPNV-Anschluss ist über die nahegelegene Bushaltestelle gegeben. Mit dem PKW ist die Verkehrsanbindung nach Oer-Erkenschwick, Recklinghausen, nach Waltrop und als überregionaler Anschluss an die A2 gegeben.

Die Postanschrift lautet: Kiesenbrink 11 in 45711 Datteln-Hachhausen.

### Objektbeschreibung

*Dieses frei stehende Wohnhaus wurde 1953 auf einem 996m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück (also KEINE Erbpacht) erbaut und ist unterkellert, das Erdgeschoss wurde erweitert um das Wohnzimmer zu vergrößern. Die Garagen wurden 1962/68 bzw. 1971/82 erbaut.*

*Die Gebäudegröße lässt eine Nutzung als Einfamilienhaus zu. Bisher ist das Gebäude aufgeteilt in zwei Wohneinheiten mit jeweils 3,5 Zimmer (88m<sup>2</sup> + 48m<sup>2</sup> Wohnfläche).*

*Erdgeschoss mit Wohnzimmer 29m<sup>2</sup> und Esszimmer 14m<sup>2</sup>, Küche 9m<sup>2</sup>, Badezimmer 5m<sup>2</sup>, zwei Schlafräume mit je ca. 13,5m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Flur und Diele.*

*Die Holzwagentreppe führt ins Obergeschoss. Dort befindet sich das Wohnzimmer 14m<sup>2</sup>, Badezimmer 3,6m<sup>2</sup>, Küche 4m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 14m<sup>2</sup>, Kinderzimmer 9m<sup>2</sup> und Flur.*

*Im Keller befinden sich Hobby- und Vorratsraum, Wasch-Trockenraum und Dusche.*

*Das Grundstück ist für heutige Verhältnisse großzügig. Der Garten mit Blockhütte ist nach Süden ausgerichtet.*

### Ausstattung

*Das Gebäude wird beheizt mittels Fernwärme. Die Kunststofffenster haben Doppelverglasung (2002) und Rollläden. Die Elektroverteilung zeigt sich nicht zeitgemäß.*

*EG: Bodenfliesen in Küche, Bad und Flur, Reppichboden in den Schlafräumen und im Esszimmer, Laminat im Wohnzimmer; Türblätter und -zargen in Eiche rustikal. Das Badezimmer im EG zeigt sich in der baujahrtypischen Farbgebung.*

*Obergeschoss mit Teppichboden in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Küche, Bad und Flur. Das Bad mit Dusche/WC im Obergeschoss wurde ca. 2012 erneuert.*

*Allgemein zeigt sich ein umfänglicher Investitionsbedarf.*

### Sonstiges

*Das Grundstück ist nicht im Altlasten-Kataster verzeichnet, es besteht keine Baulast, die Erschließungskosten sind abgegolten.*

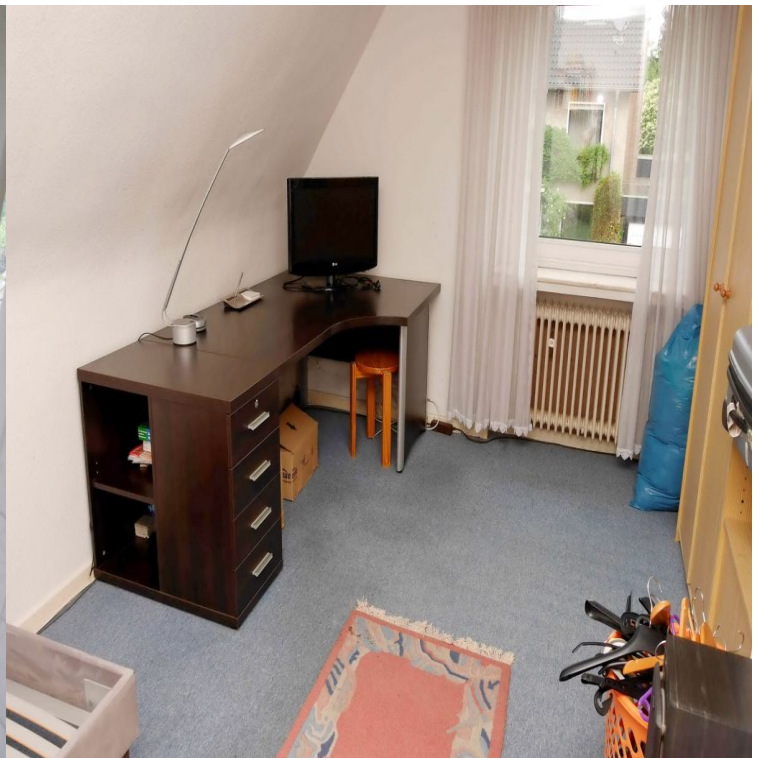
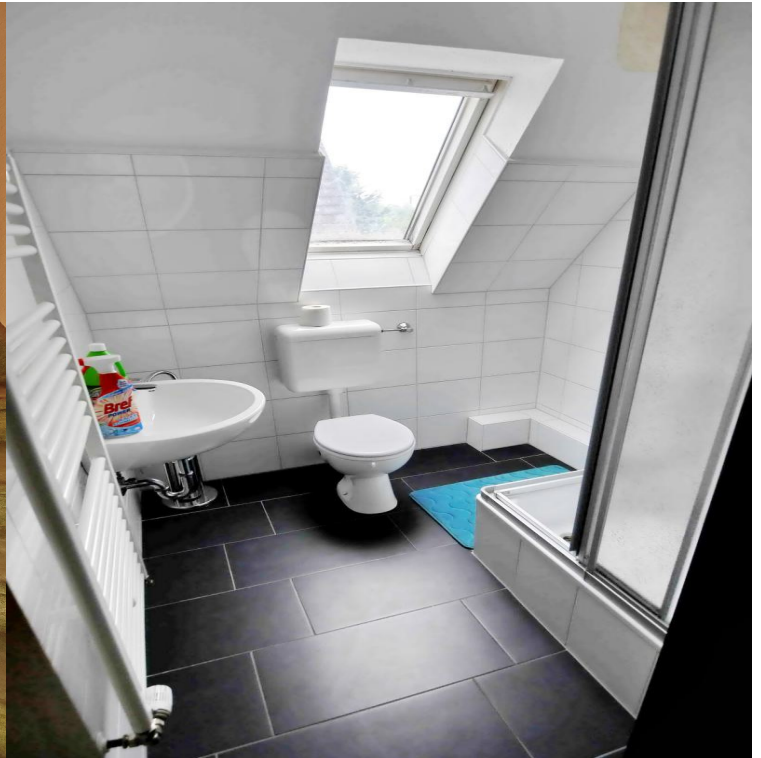
*Keine Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.*

*Mängel am Fenstersturz (Wohnzimmer OG), Dachflächenfenster (Bad OG), Feuchtigkeit in den Garagen durch schadhafte Dacheindeckung.*

*Bitte fordern Sie die Grundrisszeichnungen sowie den Lageplan an und nutzen dazu das Formular dieser Internetseite. Ihr Ansprechpartner ist Herr Frassa.*

*Angaben gem. GEG: Bedarfsausweis, Bj. 1953, Fernwärme, 269,4 kWh/m<sup>2</sup>, 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](#)