



*Objektnummer 414*

***es gibt viel zu tun: Doppelhaushälfte, Doppel-Garage, schönes Grundstück, Herten-Süd***

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>230.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>132,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>760,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,5</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>132,0 m<sup>2</sup></b>

<b>Baujahr</b>	<b>1954</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED</b>
<b>Bad</b>	<b>Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Teppich, Linoleum</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage,</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>West</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>01.11.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>205,60 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

**Das Haus steht ganz im Süden der Stadt mit wenig PKW-Verkehr (Sackgasse). Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Grundschule sind im Stadtteilzentrum Süd erreichbar. Über die nahegelegene Bushaltestelle besteht ÖPNV-Anschluß. Mit dem PKW ist die Anschlussstelle der A2 (Herten-Süd) in 5 Minuten erreichbar. Die Postanschrift lautet: Am Graben 10, 45699 Herten-Süd.**

### Objektbeschreibung

*Dieses Haus wurde 1954 erbaut, ist unterkellert und steht auf einem 760m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück (also KEINE Erbpacht). Die Raumaufteilung entspricht einem Zweifamilienhaus - die gegebene Wohnfläche ist aber auch bedarfsgerecht für eine Familie.*

*Die Raumaufteilung zeigt sich wie folgt: Erdgeschoss mit Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Bad, Schlafzimmer und Gäste-WC sowie eigenem Ausgang zur Terrasse bzw. in den Garten. Dieser Teil des Hauses ist vollumfänglich renovierungsbedürftig. Zugang zum Obergeschoss über eine Holzterrasse. Dort befindet sich eine weitere Wohneinheit mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, kleinem Flur und Badezimmer. Diese Wohneinheit ist deutlich gepflegter.*

*In beiden Wohnungen ist die Schiefelage deutlich spürbar. Wer damit umgehen kann, bekommt ein herrliches Grundstück mit Doppelgarage und einem Haus, in dem sich der neue Eigentümer bei sämtlichen Renovierungsarbeiten verwirklichen kann.*

### Ausstattung

*Das Gebäude wird beheizt über eine Gas-Zentralheizung (Vaillant 1988) in Kombination mit Heizkörper, die WW-Aufbereitung erfolgt über Elektro-Durchlauferhitzer. Die Kunststofffenster verfügen über Doppelverglasung (z.T. 1988) und Rollläden. Die Elektro-UV wurde modernisiert und ein FI (vermutlich für einen Teilbereich) eingebaut. Beide Badezimmer haben ein Fenster. Das deutlich ältere Bad im EG verfügt über Dusche und Badewanne, das moderne Bad im OG über eine Dusche. Die Einbauküche ist erst wenige Jahre alt.*

*Zugang zum Dachboden über eine Bodenauszugterrasse. Die Unterspannbahn stammt wahrscheinlich auch aus den 80er Jahren. Im Bereich der Wohnung ist Dämmmaterial erkennbar. Am Haus steht eine Doppelgarage, davor befinden sich Stellmöglichkeiten für 2 PKW.*

### Sonstiges

*Auf dem Grundstück ist keine Baulast eingetragen. Erschließungskosten werden nicht mehr erhoben. Keine Eintragung im Kataster für Altlasten. Das Grundbuch ist in Abt. II und III frei von Eintragungen.*

*Das Gebäude hat eine bergbaubedingte Niveaudifferenz, welche sich sehr deutlich bemerkbar macht! Für die Schiefelage wurde der Alteigentümer bereits entschädigt.*

*Das Haus wurde bereits frei gezogen und kann kurzfristig übernommen werden. Bitte fordern Sie die Grundrisszeichnungen und den Lageplan über diese Internetseite an. Ihr Ansprechpartner ist Herr Christian Heeks.*

*Angaben gem. GEG: Bedarfsausweis, Bj. 1954, Gas, 205,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), EEK: G*







# 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](#)