



Objektnummer 429

**frei stehendes EFH + Garage, ruhig u. zentrumsnah gelegen,
großer Investitionsbedarf**

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

200.000,00 €
3,57 inkl. MwSt.

Wohnfläche	108,8 m²
Nutzfläche	53,0 m²
Grundstücksfläche	768,0 m²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1938
Zustand	TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	29.01.2035
Energiebedarf	424.20
Energieträger	ERDGAS LEICHT
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr	1938
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Das Haus steht in einer ruhigen, bevorzugten Wohn-Nebenstraße (Tempo 30) in Herten-Mitte. Die Innenstadt mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken, der Busbahnhof, der Stadtpark - alles ist fußläufig erreichbar. Der nächste Bäcker ist nur 200m entfernt. Die Verkehrsanbindung (ÖPNV) ist durch den nahegelegenen Busbahnhof ideal. Mit dem PKW ist die A43 in 3 Minuten erreichbar, die A2 in 5 Minuten.

Die Postanschrift lautet: Beckmannskamp 12 in 45699 Herten

Objektbeschreibung

Dieses frei stehende Einfamilienhaus wurde 1938 auf einem 768m² großen Kaufgrundstück (also KEIN Erbbaurecht) erbaut und ist unterkellert. 1986 wurde das Haus umfangreich saniert. Dabei wurde die Gasheizung neu eingebaut, das Badezimmer komplett erneuert, die Fenster getauscht sowie das Dach neu eingedeckt.

Die Raumaufteilung ist klassisch: im Erdgeschoss wurden 2 Räume mittels Durchbruch zum Wohn-/Esszimmer verbunden, daneben befindet sich die Küche, im Anbau ist das Badezimmer sowie ein Abstellraum untergebracht. Hier führt die Ausgangstür zur Terrasse und zum Gartenbereich. Im Flurbereich führt die Holzterrasse ins Obergeschoss. Dort befinden sich 3 Schlafräume und ein kleines WC. Der nicht ausgebaute Spitzboden ist mittels Leiter durch eine kleine Luke erreichbar.

Neben dem Haus befindet sich die Garage.

Ausstattung

Das Gebäude wird beheizt über eine Gas-Zentralheizung (Vaillant 2018) mit zentraler WW-Aufbereitung (Speicher 2022) in Kombination mit Flächenheizkörper. Die Kunststofffenster verfügen über Doppelverglasung. Das Tageslichtbad verfügt über Dusche, Badewanne, Toilette und Doppel-Handwaschbecken. In mehreren Räumen ist die Decke mit Holzpanelen verkleidet. Die Garage ist elektrifiziert und hat eine rückseitige Tür zum Garten.

Insgesamt zeigt sich das Gebäude renovierungs- und sanierungsbedürftig. Wer die hierfür erforderlichen Mittel (Geld und Ideen) mitbringt, kann aus dem Haus wieder ein Schmuckstück machen, wie es sich in der näheren Nachbarschaft zeigt.

Sonstiges

keine Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs, keine ausstehenden Erschließungskosten, keine Eintragung im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen, es sind keine Baulasten eingetragen.

Das Gebäude hat eine bergbaubedingte Niveaudifferenz (durchschnittliche mittlere Schiefelage von 23,5mm/m, Messung aus 2019). Darüber hinaus besteht kein Bergschadenminderwertverzicht.

Bitte fordern Sie die Grundrisszeichnungen sowie den Lageplan über das Internetportal an. Ihr Ansprechpartner ist Herr Christian Heeks.

*Angaben gem. GEG: Bedarfsausweis, Bj. 1938, Gas, 424,2kWh/(m²*a), EEK: H*





