



Objektnummer 415

Kapitalanlage: 2 Häuser mit insgesamt 6 Wohneinheiten, vermietet, in Herten-Disteln

Eckdaten

Kaufpreis	375.000,00 €
Provision	3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.
Wohnfläche	461,5 m²
Grundstücksfläche	555,0 m²
Anzahl Stellplätze	1,0
Vermietbare Fläche	461,5
Teilbar ab	461,5 m²

Baujahr	1904
Zustand	GEPFLEGT
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Fenster
Bodenart	Laminat
Heizungsart	Etage
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	25.02.2034
Energiebedarf	356,90 kWh/(m²*a)

Objektbeschreibung

Lage

Die Gebäude stehen in einem auf Tempo 30 reduzierten Verkehrsbereich im bevorzugten Stadtteil Disteln. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sowie die Schulen sind im Stadtteilzentrum Disteln fußläufig erreichbar. Die ÖPNV-Anbindung ist über die nur 20m entfernte Bushaltestelle gegeben. Die Verkehrsanbindung mit PKW nach Recklinghausen ist optimal, die A43 nur 2 Minuten mit dem Auto entfernt.

Die Postanschrift lautet: Reitkamp 38 und 40 (Ecke Uhlandstraße), 45699 Herten-Disteln.

Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine interessante Kapitalanlage: zwei nebeneinanderstehende Wohnhäuser, jedes Haus bietet 3 Wohneinheiten. Die Gebäude wurden 1904 auf einem 555m² großen Kaufgrundstück (also KEIN Erbbaurecht) erbaut und sind unterkellert. Beide Häuser wurden 1951 aufgestockt. Das Eckgebäude wurde 1954 um einen Anbau im EG ergänzt. Auf jeder Etage (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss) befindet sich jeweils eine Wohnung. Auf dem Grundstück befindet sich eine vermietete Garage. Die gesamt-Wohnfläche beträgt 461,5m². Die Wohnungen sind zu jeweils EUR5,10/m² vermietet. Die Mietpreisbindung ist inzwischen aufgehoben (siehe "sonstiges"). Der Nettomiettertrag (Rohertrag) beläuft sich auf jährlich EUR29.195,- (inkl. Garage).

Ausstattung

Jeder Mieter hat seine eigene Gas-Therme, zum Teil in Kombination mit WW-Aufbereitung. Manche Mieter haben zur WW-Aufbereitung einen elektr. Durchlauferhitzer. 3 Thermen wurden über einen Wärmelieferungsvertrag (2019 bzw. 2020) erneuert. Für diese Geräte laufen die Heizkosten über den Vermieter - die anderen Mieter rechnen ihre Heizkosten direkt mit ihrem Energieversorger ab. Die Kunststofffenster verfügen über Doppelverglasung. Die Dacheindeckung verfügt über keine Wärmedämmung. Die Bäder wurden überwiegend zwischen 2000 und 2004 erneuert. Die Elektroverteilung wurde teilweise erneuert.

Sonstiges

Keine Eintragung der Grundstücke im Altlastenkataster, es sind keine Erschließungskostenbeiträge offen, es bestehen keine Baulasten, es ist kein Bergschadenverzicht im Grundbuch eingetragen.

Die Öffentlichen Mittel wurden 2009 vorzeitig zurückgezahlt. Die Löschungsdokumente (für die beschr. pers. Dienstbarkeit - Belegungsbindung f. die WfA) liegen vor.

*Angaben gem. GEG Haus Reitkamp 38: Bedarfsausweis, Bj. 1904, Gas, 356,9 kWh/(m²*a), EEK: H*

*Angaben gem. GEG Haus Reitkamp 40: Bedarfsausweis, Bj. 1904, Gas, 333,0 kWh/(m²*a), 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
Internet: www.heeks-immobilien.de
[Online ansehen](#)