



*Objektnummer 412*

***ruhig und naturnah gelegen: ETW mit Loggia u. eigenem Eingang,  
1.OG im 2-Fam.-Haus in GE-Resse***

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>150.000,00 €</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>200,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 inkl. MwSt.</b>

<b>Wohnfläche</b>	<b>94,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1953</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>16.04.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>194.30</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1953</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### Objektbeschreibung

#### Lage

**Das Gebäude steht in einer ruhigen Sackgasse in einer von 1- u. 2-Familienhäusern geprägten Umgebung. Von hier ist das Naherholungsgebiet, die weitläufige Heide- und Waldlandschaft "Resser Mark" in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, welche bis an die alten Bauerschaften Buers und nach Osten an die Hertener Mark angrenzt. Im Stadtteil Resse sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken erreichbar. Über die nahegelegenen Bushaltestellen ist der ÖPNV-Anschluss gegeben. Die PKW-Anbindung nach GE-Buer sowie nach Herten ist sehr gut.**

**Postanschrift: Amselweg 9 in 45892 Gelsenkirchen-Resse.**

### Objektbeschreibung

*Diese Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses. Das Gebäude wurde 1953 auf einem 679m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück (also KEINE Erbpacht) erbaut. 1985 wurde das Gebäude erweitert, die Fassade verklinkert und die Raumaufteilung modernisiert. In diesem Zuge bekam die Wohnung ein eigenes Treppenhaus als Zugang zur Wohnung. Dadurch entsteht der "Haus in Haus-Charakter".*

*Raumaufteilung: Treppenaufgang (nicht in die Wfl. eingerechnet), Diele 11,7m<sup>2</sup>, Wohn-/Esszimmer 37m<sup>2</sup> mit nach Westen ausgerichteter Loggia 14m<sup>2</sup>, Küche 11,7m<sup>2</sup>, Tageslicht-Bad 4,3m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 13,7m<sup>2</sup>, Arbeitszimmer 8,8m<sup>2</sup>.*

*Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum sowie ein PKW-Stellplatz vor dem Haus. Der von der Wohnung über eine kleine Bodenauszugtreppe zugängliche Spitzboden wird als unbeheizter Stauraum genutzt.*

*Der zur Wohnung gehörende PKW-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus, vor dem eigenen Eingang.*

### Ausstattung

*Das Gebäude wird beheizt über eine Öl-Zentralheizung (Viessmann, 2011) in Kombination mit modernen Flächenheizkörpern. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen elektrischen Durchlauferhitzer.*

*Das modernisierte Badezimmer mit Fenster verfügt über weiße Sanitärelemente: Badewanne, Hängetoilette mit integriertem Spülkasten und Handwaschbecken.*

*Die Fenster mit Doppelverglasung stammen aus den 80er Jahren. Die senkrechten Fenster verfügen über Rollläden, das Dachflächenfenster in der Küche über ein solarbetriebenes Rollo. Der hochwertige Granitboden lässt die Wohnung hell und modern erscheinen. Malerarbeiten sind erforderlich.*

*Im Keller befindet sich der eigene Kellerraum, wo die Waschmaschine ihren Anschluss findet. Der TV-Empfang ist über die gemeinschaftliche SAT-Anlage gewährleistet.*

### Sonstiges

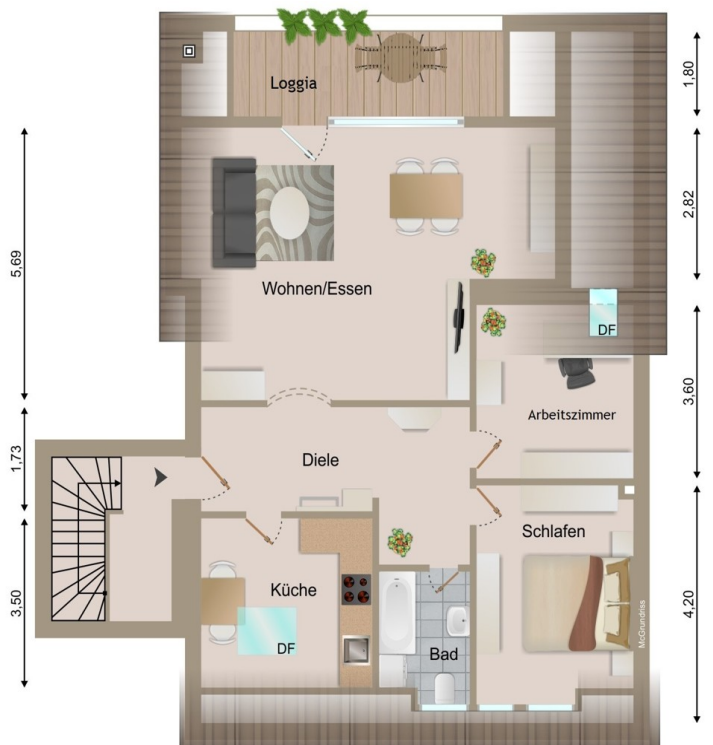
*Die anfallenden Kosten teilen sich die beiden Wohneinheiten nach festgelegten Verteilerschlüsseln. Für das vergangene Jahr berechnen sich die lfd. Kosten auf ca. EUR200,- pro Monat. Darin sind die Heizkosten, Versicherungen, Wasser und Abwasser, die weiteren Grundbesitzabgaben und die Grundsteuer enthalten.*

*Bitte berücksichtigen Sie, dass die nutzerabhängigen Verbrauchskosten (Heizung, Wasser) variabel sind und nicht 1:1 übertragbar sind.*

*Bitte nutzen Sie zur Kontaktaufnahme diese Internetseite. Ihr Ansprechpartner ist Herr Christian Heeks.*

*Angaben gem. GEG: Bedarfsausweis, Öl, Bj. 1953, 194,3kWh/m<sup>2</sup>\*a, EEK: F.*







# 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](#)