Herten

PROVISIONSFREI! Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 5 Garagen auf großem Kaufgrundstück

Objektnummer: 25075025

KAUFPREIS: 740.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 555 m² • ZIMMER: 26 • GRUNDSTÜCK: 1.498 m²

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

Auf einen Blick

Objektnummer	25075025
Wohnfläche	ca. 555 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	26
Schlafzimmer	10
Badezimmer	10
Baujahr	1963
Stellplatz	5 x Garage

Kaufpreis	740.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.11.2032
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	149.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

Die Immobilie

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

Die Immobilie

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

Die Immobilie

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

Die Immobilie

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

Die Immobilie

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

Die Immobilie

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

Die Immobilie

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

Die Immobilie

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

Die Immobilie

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

Die Immobilie

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

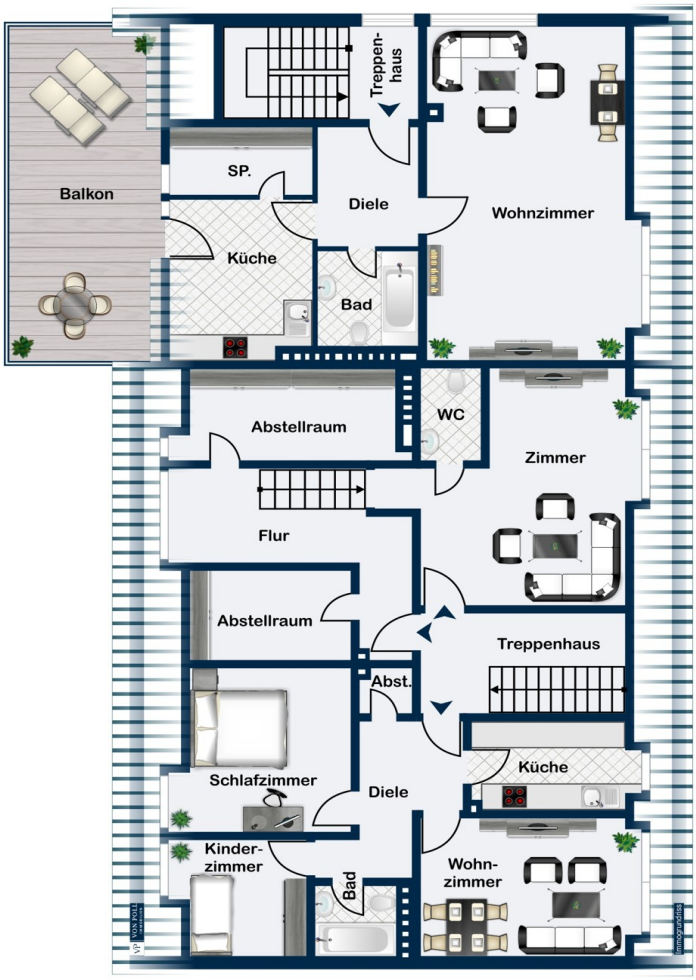
Die Immobilie

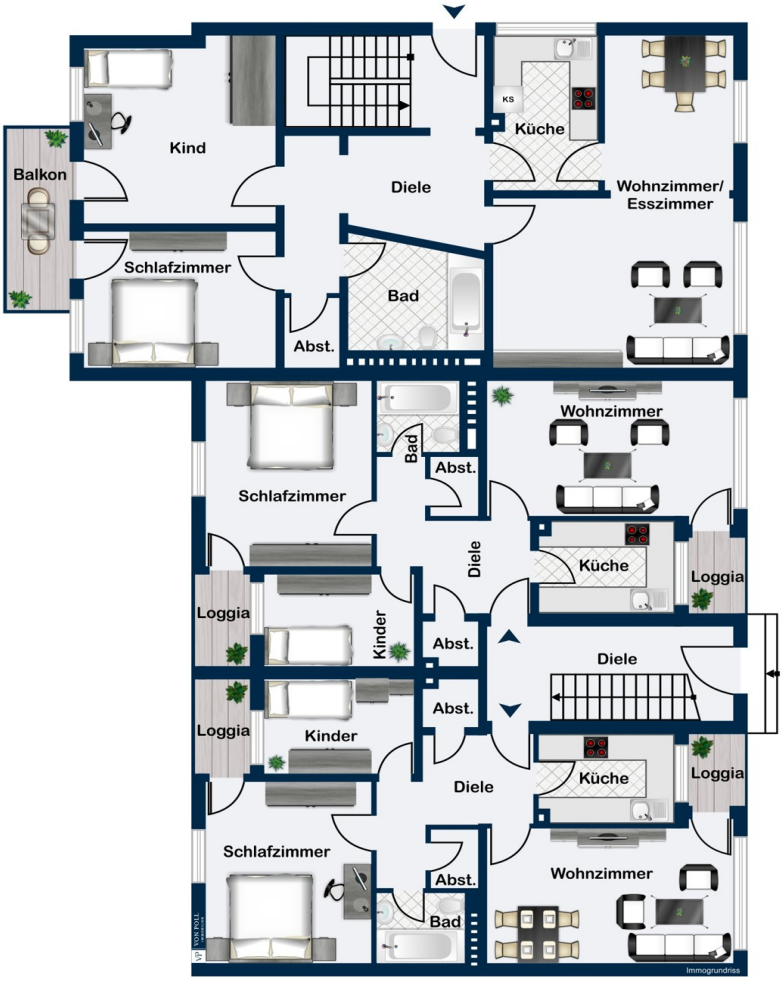
Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

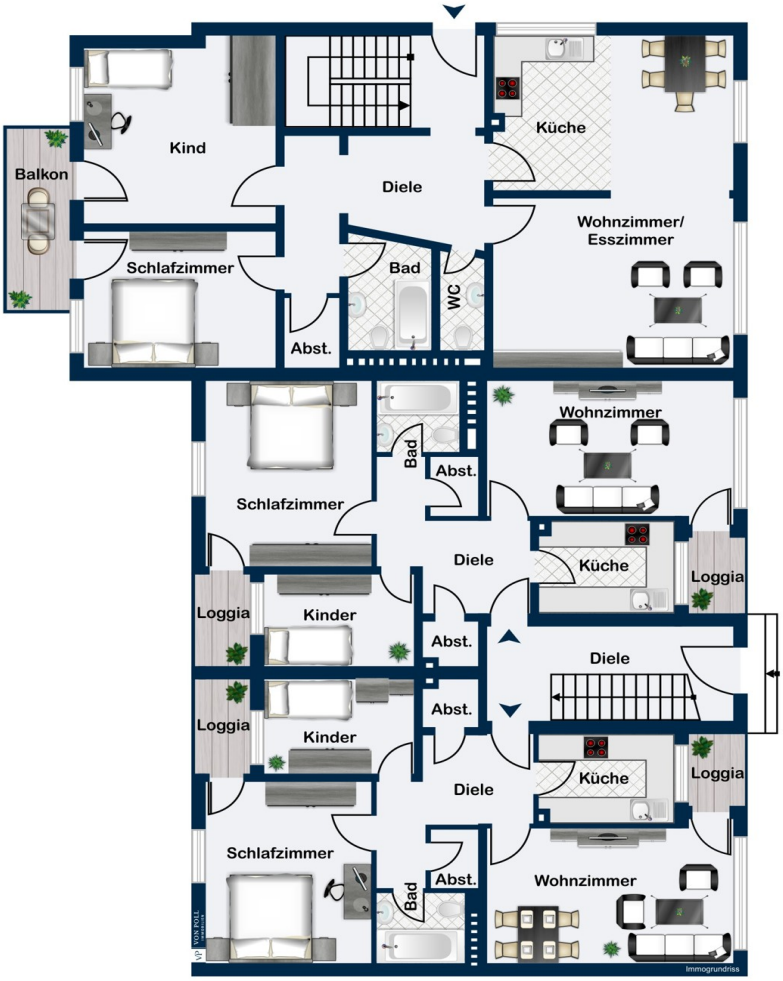
Die Immobilie

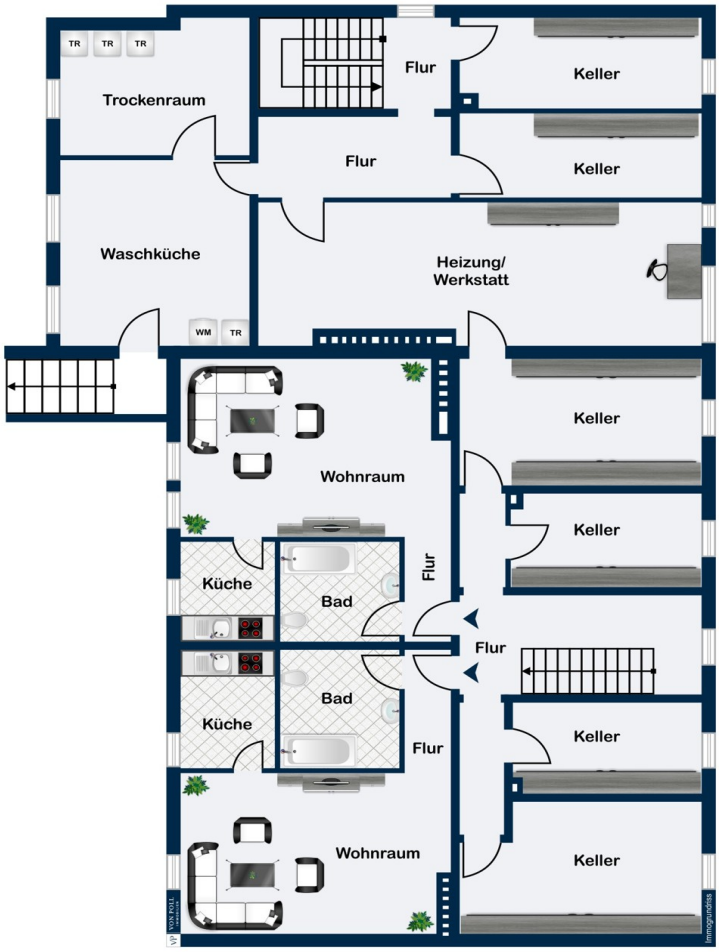
Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

Grundrisse




Kind
Balkon
Diele
KS
Küche
Wohnzimmer/
Esszimmer
Schlafzimmer
Bad
Abst.
Wohnzimmer
Bad
Abst.
Schlafzimmer
Diele
Küche
Loggia
Loggia
Kinder
Abst.
Diele
Abst.
Loggia
Kinder
Diele
Küche
Loggia
Schlafzimmer
Abst.
Wohnzimmer
Bad
Immogrundriss


Kind
Balkon
Diele
Küche
Wohnzimmer/
Esszimmer
Schlafzimmer
Bad
WC
Abst.
Wohnzimmer
Bad
Abst.
Schlafzimmer
Diele
Küche
Loggia
Loggia
Kinder
Abst.
Diele
Loggia
Kinder
Abst.
Küche
Loggia
Diele
Schlafzimmer
Abst.
Bad
Wohnzimmer
Immogrundriss



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

Ein erster Eindruck

Attraktives Achtfamilienhaus in ruhiger, zentrumsnaher Lage von Herten Dieses gepflegte Achtfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Herten und besticht durch seine großzügigen Außenflächen, Garagen sowie Gartenanteile für die Bewohner. Das Wohngebäude wurde im Jahr 1963 auf einem weitläufigen Kaufgrundstück von **1.498 m²** errichtet und über die Jahre kontinuierlich modernisiert und instandgehalten. ***Immobilienaufteilung & Mieteinnahmen*** Das Anwesen gliedert sich in zwei Gebäudeteile: - Fünffamilienhaus: 4 Wohnungen à **63,50 m²** sowie 1 Wohnung à **54,50 m²** - Dreifamilienhaus: 2 Wohnungen à **88,50 m²** sowie 1 Wohnung à **69,80 m²** - zusätzliches Ausbaupotenzial im Souterrain sowie im Dachgeschoss Unter Berücksichtigung der fünf vermieteten Garagen erzielt die Immobilie derzeit eine jährliche Nettokaltmiete von **ca. 42.000 EUR**. ***** NKM: 42.000 EUR p.a. ***** ***Wohnqualität & Ausstattung*** Mit Ausnahme einer Dachgeschosswohnung verfügen alle Wohneinheiten über eine Loggia oder einen Balkon. Das massiv erbaute Gebäude wurde regelmäßig modernisiert. Die wichtigsten Maßnahmen der letzten Jahre umfassen: ***Modernisierungen:** * ? **Dacherneuerung:** 2000 ? **Fassadenanstrich:** ca. 2012 ? **Erneuerung der Gaszentralheizung:** 2008 ? **Sanierung einzelner Wohnungen:** Erdgeschoss (rechtes Haus) & 1. OG (linkes Haus) ca. 2016-2017 ? **Installation von Warmwasserstationen (Oventrop) in zwei Wohnungen:** ca. 2012 ? **Kompletterneuerung aller Bäder:** ca. 2010-2015 ? **Teilerneuerung des Stromzählerschranks im Kellergeschoss** ? **Sanierung diverser Leitungen:** Frischwasser, Abwasser, Elektro- und Heizungsleitungen ? **Erneuerung der Attika des Garagengebäudes:** ca. 2023 ***Mietverhältnisse*** Die Mieterschaft ist sorgfältig ausgewählt, äußerst zuverlässig und kooperativ. Letzte Mietanpassungen wurden im Jahr **2025** vorgenommen. - Kautionen wurden größtenteils hinterlegt, bei älteren Mietverträgen teils nicht. - **Keine Mietstreitigkeiten**: Sämtliche Mieten, Nebenkosten und Nachzahlungen wurden stets pünktlich und vollständig geleistet. - **Hohe Vermietungssicherheit**: Neuvermietungen konnten in der Vergangenheit nahezu ohne öffentliche Angebote realisiert werden. **Zusätzliche Flächen & Entwicklungspotenzial** Neben der Wohnfläche von **555 m²** bietet die Immobilie diverse Nebenflächen, insbesondere im Souterrain und Dachgeschoss des linken Gebäudeteils. Eine mögliche Umnutzung oder Erweiterung um zusätzliche Wohnräume kann vom Erwerber geprüft werden. **Besichtigung & Kontakt** Für weitere Informationen steht Ihnen **Herr Noy** gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass **Besichtigungen ausschließlich nach vorheriger Abstimmung mit Herrn Noy** sowie nach Vorlage einer **Bonitätsbestätigung Ihrer Hausbank** erfolgen können.

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

Ausstattung und Details

GUTE AUSSTATTUNG (TEILWEISE MODERNISIERT)
• Satteldach### **Hochwertige Ausstattung mit Modernisierungen**
Die Immobilie überzeugt durch eine solide Bauweise und eine gepflegte Ausstattung, die durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen stetig verbessert wurde.
Gebäude und Konstruktion:
- Massives Satteldach mit Gauben, erneuert im Jahr 2000
- Putzfassade mit stilvollen Klinkerornamenten
- Betondecken und massiv gebautes Treppenhaus
- Hochwertige Eingangsüberdachungen für optimalen Wetterschutz
Fenster und Wärmedämmung:
- Zweifach verglaste Kunststofffenster aus den späten 1980er Jahren
- Manuelle Rollläden, teilweise vorhanden
- Moderne Flachheizkörper, überwiegend in geschlossenen Nischen installiert
Heizung und Energieversorgung:
- Effiziente Gaszentralheizung (Viessmann Vitola 300)
- Warmwasserversorgung teilweise über die Gaszentralheizung, teilweise über moderne Oventrop-Wohnungsstationen
Innenausstattung und Technik:
- Modernisierte Wohnungen mit ansprechenden Grundrissen
- Erneuerte Bäder mit zeitgemäßer Ausstattung
- Stromzählerschrank im Keller für eine zentrale Energieverwaltung
- Satellitenanlage für TV-Empfang
Außenanlagen und Parkmöglichkeiten:
- Fünf Einzelgaragen mit robusten Stahlschwingtoren
Durch diese gelungene Kombination aus solider Bausubstanz und fortlaufender Modernisierung bietet die Immobilie einen hohen Wohnkomfort sowie eine attraktive und nachhaltige Investition.h (in 2000 erneuert) mit Gauben
• Putzfassade tlw. mit Klinkerornamenten
• Hochwertige Eingangsüberdachungen
• Gaszentralheizung (VIESSMANN VITOLA 300)
• Warmwasser tlw. über Gaszentralheizung und tlw. über Oventrup-Wohnungsstationen
• Moderne Flachheizkörper (Nischen überwiegend bereits geschlossen)
• 2-fach-verglaste Kunststofffenster (Ender der 80'er Jahre)
• Manuelle Rollläden (teilweise)
• Betondecken und -treppenhaus
• Stromzählerschrank im Keller

- Modernisierte Wohnungen
- Modernisierte Bäder
- 5 Einzelgaragen mit Stahlschwingtoren

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt zentrumsnah und dennoch äußerst ruhig inmitten einer kleinen Seitenstraße südlich der Hertener Innenstadt. In nur drei Fahrminuten erreicht man das historische Schloss Herten mit seinem malerischen Schlosspark, der zu ausgedehnten Spaziergängen und entspannten Stunden in der Natur einlädt. Die umliegende Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut. Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie sämtliche Schulformen befinden sich entweder in fußläufiger Entfernung oder sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Auch für den täglichen Bedarf stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, die eine bequeme Nahversorgung gewährleisten. Die verkehrstechnische Anbindung ist optimal. Die nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A2 liegt nur etwa fünf Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes. Damit sind sowohl die umliegenden Städte des Ruhrgebiets als auch überregionale Ziele bequem zu erreichen. Neben der hervorragenden Infrastruktur bietet die Lage der Immobilie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für eine abwechslungsreiche und gehobene Lebensqualität. Sport- und Naturliebhaber profitieren von der Nähe zu weitläufigen Grünanlagen und Naturschutzgebieten, die sich ideal für Spaziergänge, Radtouren und Wanderungen eignen. Golfbegeisterte finden im näheren Umkreis renommierte Golfplätze, die mit gepflegten Fairways und anspruchsvollen Spielbahnen beste Bedingungen bieten. Für Liebhaber der gehobenen Gastronomie hält die Umgebung eine Vielzahl an ausgezeichneten Restaurants bereit, die kulinarische Erlebnisse auf höchstem Niveau garantieren. Von exquisiter Sterneküche bis hin zu stilvollen Landgasthöfen lassen sich hier geschmackvolle Genüsse in besonderem Ambiente erleben. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch kulturelle Einrichtungen wie Theater, Museen und historische Sehenswürdigkeiten, die das kulturelle Leben der Region bereichern. Die Kombination aus einer ruhigen, dennoch zentralen Lage, einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie einem vielseitigen Freizeitangebot macht diese Immobilie zu einer außergewöhnlichen Wohn- und Anlagegelegenheit.

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2032. Endenergieverbrauch beträgt 149.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25075025 - 45699 Herten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Noy

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com