Herten

Gepflegtes Ein- bis Zweifamilienhaus mit herrlichem Garten*Garage*

??????? ????????: 25212002

???? ??????: 299.000 EUR • ?????????: ca. 173,2 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 381 m²

??????? ????????: 25212002 - 45701 Herten

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25212002 - 45701 Herten

?? ??? ?????

??????? ????????	25212002
?????????	ca. 173,2 m²
???????	7
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	1974
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	299.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????????? ?????	ca. 96 m²
??????	WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 25212002 - 45701 Herten

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.02.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	226.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1974

??????? ????????: 25212002 - 45701 Herten

?? ???????

??????? ????????: 25212002 - 45701 Herten

?? ???????

??????? ????????: 25212002 - 45701 Herten

?? ???????

??????? ????????: 25212002 - 45701 Herten

?? ???????

??????? ????????: 25212002 - 45701 Herten

?? ???????

??????? ????????: 25212002 - 45701 Herten

?? ???????

??????? ????????: 25212002 - 45701 Herten

?? ???????

??????? ????????: 25212002 - 45701 Herten

?? ???????

??????? ????????: 25212002 - 45701 Herten

?? ???????

??????? ????????: 25212002 - 45701 Herten

??? ????? ????????

Das voll unterkellerte Zweifamilienhaus wurde 1974 in massiver Bauweise auf einem ca. 381 m² Erbpachtgrundstück errichtet. Seither wird die Immobilie als Zweifamilienhaus mit zwei separaten Einheiten genutzt und begeistert auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 173,20 m².

Das Haus ist sehr ruhig in reiner Anliegerlage, dennoch zentral gelegen und bietet einen herrlichen und geschützten Garten mit großzügiger Terrassenfläche. Der Garten ist perfekt ausgerichtet und lädt zum Verweilen ein.

Die Einheiten sind wie folgt aufgeteilt:

EG-Wohnung 1: ca. 96,57 m² (lebenslanges Wohnrecht)
OG-Wohnung 2: ca. 76,63 m² (leerstehend)

HINWEIS: Die Einheit im Erdgeschoss ist verbunden mit einem lebenslangen Wohnrecht für den jetzigen Mieter.

Eine integrierte Garage rundet das Angebot ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Aus Gründen der Diskretion erhalten Sie weitere Angaben zu diesem Objekt sehr gerne auf Anfrage. Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch.

??????? ????????: 25212002 - 45701 Herten

????????????? ??? ???????

EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS
+ in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage
+ vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
+ Massivbauweise
+ teilw. Klinkerfassade
+ Kamin im Erdgeschoss
+ 1 großer Balkon im Obergeschoss
+ voll unterkellert
+ 1 Garage, 1 Freiplatz vor der Garage
Sonstiges:
Erbpacht ca. 998,54 € pro Jahr

??????? ????????: 25212002 - 45701 Herten

??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie befindet sich in beliebter Lage von Herten-Langenbochum, in einer ruhigen Wohnstraße. Die Umgebung ist geprägt von einer gepflegten Ein- bis Zweifamilienhausbebauung.
Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Banken sind bequem zu erreichen.
Das Naherholungsgebiet "Ried" ist in wenigen Minuten erreichbar.

??????? ????????: 25212002 - 45701 Herten

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 226.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ????????: 25212002 - 45701 Herten

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Funda Sadin

Königswall 22, 45657 Recklinghausen
Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0
E-Mail: recklinghausen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com