



HWI-ImmobilienService, Inh. Heiko Wohlfahrt  
<http://www.hwi-immobilienService.de>

**IHR ANSPRECHPARTNER**

Heiko Wohlfahrt  
Munscheidstr. 14  
45886 Gelsenkirchen  
[info@hwi-immobilienService.de](mailto:info@hwi-immobilienService.de)  
0209-15890113  
017631378304

## !!! 2 Häuser mit 395m<sup>2</sup> W/Nzfl auf einem Grundstück mit Terrasse und großer Garage !!!

OBJEKTART	Haus	OBJEKT-NR.	VK 1447 HERT
KAUFPREIS	285.000,00 €	ZIMMER	5
WOHNFLÄCHE	ca. 210,00 m <sup>2</sup>	GRUNDSTÜCK	ca. 399,00 m <sup>2</sup>



S, 45701 Herten

## STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Doppelhaushälfte
Baujahr	1954
Wohnfläche (ca.)	210,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	185,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	399,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Terrassen	1
Objektzustand	Modernisiert
Provision	4,76%Käuferprovision incl.16%MWST

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	172 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Baujahr lt. Energieausweis	1954
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14 (EnEV2014)
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einbauküche
- Bad mit Wanne
- Kunststofffenster

## OBJEKTBESCHREIBUNG

BEI KONTAKTAUFNAHME GEBEN SIE UNS BITTE DIE INTERNE ANBIETER-OBJEKT-NUMMER AN!  
HERZLICHEN DANK! . . . VK 1447 HERT. . .

!!! SENDEN SIE IHRE E-MAIL ANFRAGE BITTE KOMPLETT mit TEL.NR. UND ADRESSE. DANKE !!!

!!! Wichtig !!! Lesen Sie bitte die Hinweise zum Widerrufsrecht !!! PDF-Dateien unten !!!

Zum Verkauf steht eine Modernisierte Doppelhaushälfte mit Anbau und einem Zweiten Haus auf einem 399m<sup>2</sup> großem Kaufgrundstück. Die Doppelhaushälfte mit ca. 210m<sup>2</sup> Wohnfläche besteht aus 2 Etagen mit Anbau. Das Zweite Haus mit ca.185 m<sup>2</sup> Nutzfläche wird als Gewerbefläche genutzt mit Café und Wettbüro im EG und Mitarbeiterwohnung im OG . Eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken ist möglich. Ein Interessantes Objekt mit vielen Nutzungsmöglichkeiten.

## LAGEBESCHREIBUNG

Das Haus befindet sich in einer zentralen Lage von Herten-Westerholt. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß, mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Zur Autobahn benötigen Sie nur wenige Minuten, die A 43 / A 2 bieten Ihnen schnellen Anschluss an weiterführende Autobahnen. So können Sie in wenigen Minuten in nahe gelegenen Städten sein.

## AUSSTATTUNG

- EG Wohnzimmer-Küche-Bad-Zimmer-Flur-Eingangsbereich
- OG 3 Schlafzimmer-Abstellraum
- Moderne EBK kann übernommen werden (VS)
- Kamin im Wohnzimmer
- Heizen mit Öl-Zentralheizung
- große Terrasse an der Küche
- Doppel ISO-Verglasung
- Große Garage hinter dem Haus
- Keller

Ausstattung Haus 2

- 2 Gewerbeeinheiten mit 2 Toiletten im EG

- Mitarbeiterwohnung mit Bad und Küche im OG

## SONSTIGES

Zum Schutz unserer Vertragspartner bitten wir Sie um Verständnis das wir nur Anfragen mit kompletter Adresse und Telefonnummer bearbeiten sowie Objekt-Adressen nur an jene ausgeben.

Sämtliche Angaben in diesem Exposé, sowie Anhänge (z.B. Beschreibungen, Flächen-Volumen und Maßangaben und Pläne), basieren auf den uns erteilten Informationen der Auftraggeber oder unserer Kooperationspartner und erfolgen ohne Gewähr. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir daher keine Haftung. Es ist Sache der Käuferschaft, sich von der Richtigkeit der Angaben zu überzeugen. Reservierung und Zwischenverkauf bleibt vorbehalten, die angefertigten Bilder und Angaben dienen als allgemeine Information und erfolgen ohne Gewähr.

Der Interessent verpflichtet sich verbindlich keinerlei Informationen, Absprachen, Vereinbarungen, Entwürfe oder Unterlagen sowie Objektdaten die im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen stehen an Dritte weiterzugeben.



Ansicht



Wohnzimmer

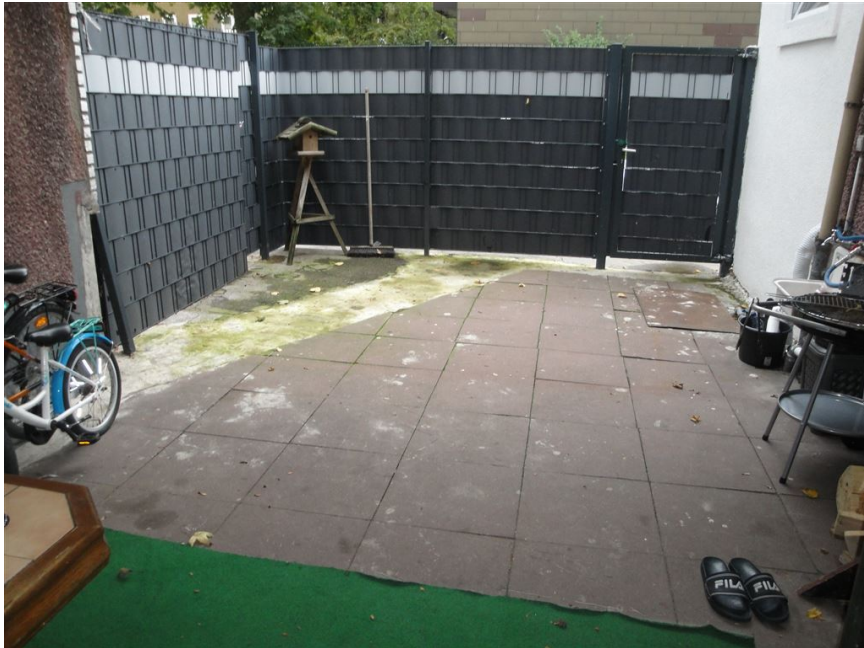




Wohnzimmer



Küche



Terrasse



Bad





Zimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Eingangstür



Garage





Gewerbe



Gewerbe



Gewerbe