

Herten – Paschenberg

Moderne Eigentumswohnung in bester Lage

Objektnummer: 24212008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74,7 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 24212008 - 45699 Herten – Paschenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24212008 - 45699 Herten – Paschenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24212008
Wohnfläche	ca. 74,7 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24212008 - 45699 Herten – Paschenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	FERN
Energieausweis gültig bis	15.02.2031
Befeuernng	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	38.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A

Objektnummer: 24212008 - 45699 Herten – Paschenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24212008 - 45699 Herten – Paschenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24212008 - 45699 Herten – Paschenberg

Die Immobilie



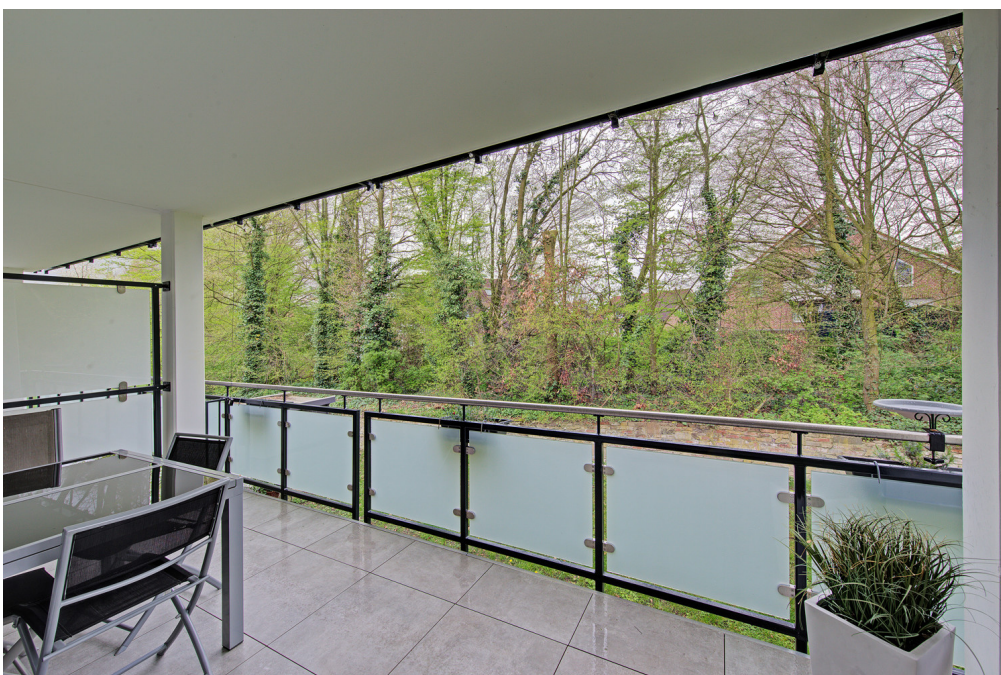
Objektnummer: 24212008 - 45699 Herten – Paschenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24212008 - 45699 Herten – Paschenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24212008 - 45699 Herten – Paschenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24212008 - 45699 Herten – Paschenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24212008 - 45699 Herten – Paschenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24212008 - 45699 Herten – Paschenberg

Ein erster Eindruck

Die hier beschriebene Immobilie ist eine moderne 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 74,7 m², die im Jahr 2020 erbaut wurde und sich in einem neuwertigen Zustand befindet. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss in einer gehobenen Wohnanlage und verfügt über eine offene luxuriöse Küche, die mit hochwertigen Einbaugeräten und Granit-Arbeitsplatten ausgestattet ist. Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über einen angrenzenden begehbaren Kleiderschrank, der für ausreichend Stauraum sorgt. Das moderne Badezimmer ist mit hochwertigen Armaturen und einer bodentiefen Dusche ausgestattet. Ein Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlich Platz für Waschmaschine und Trockner. Zu den Highlights der Immobilie zählen die gehobene Ausstattung, die KfW-55- Bauweise und die 3-fach Isolierverglasung, welche für eine energieeffiziente Wohnqualität sorgen. Die Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung bietet zusätzlichen Komfort, während die Video-Gegensprechanlage für Sicherheit und Privatsphäre sorgt. Der Balkon lädt zu entspannten Stunden an der frischen Luft ein und bietet einen schönen Ausblick ins Grüne. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerraum und mehrere Fahrradkeller runden dieses Angebot ab. Der Innenhof des Gebäudes dient als Gemeinschaftseigentum und lädt zum Verweilen ein. Ein komfortabler Personenaufzug gewährleistet einen barrierefreien Zugang zu der Wohnung. Insgesamt handelt es sich um eine moderne und komfortable Wohnung in bester Lage, die keine Wünsche offen lässt. 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.

Objektnummer: 24212008 - 45699 Herten – Paschenberg

Ausstattung und Details

EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + hochwertige Ausstattung
- + KfW-55-Bauweise
- + 3-fach Isolierverglasung
- + Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- + Video-Gegensprechanlage
- + hochwertige Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatten (Braukhoff)
- + Balkon
- + 1 Tiefgaragenstellplatz (bester Platz)
- + komfortabler Personenaufzug
- + barrierefreier Zugang
- + Kellerraum
- + Innenhof Gemeinschaftseigentum
- + mehrere Fahrradkeller
- + Hausmeisterservice
- + Hausreinigung sowie Winterdienst

Objektnummer: 24212008 - 45699 Herten – Paschenberg

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in absoluter Qualitätsslage in Herten-Paschenberg. Das nahe Schloss Herten mit seinem ausgedehnten Park sowie die Innenstadt Hertens befinden sich in unmittelbarer Umgebung und laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Durch die Nähe zur City ist die Nahversorgung als optimal zu bewerten. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten liegen nur wenige Minuten entfernt. Die nächstgrößeren Städte befinden sich mit Recklinghausen und Gelsenkirchen-Buer ebenfalls in der Nähe. Trotz der reinen Wohnlage besticht Ihr neues Eigenheim durch einen nahezu idealen Kompromiss zwischen ruhiger Lage und einer effizienten Verkehrsanbindung. So befinden sich einerseits die Autobahnzufahrten zur BAB A2 und zur A43 in Entfernungen von ca. 7 Minuten Fahrzeit. Andererseits ist das öffentliche Verkehrsnetz nicht nur aufgrund der nahen Innenstadt als modern und gut erreichbar zu bezeichnen. Die Lage der Immobilie ist Ideal für Pendler, da die S-Bahn-Linie S9 in unmittelbarer Nähe liegt. Beste Voraussetzungen für alle Familienmitglieder, um in angemessener Zeit an Ihr Ziel zu gelangen.

Objektnummer: 24212008 - 45699 Herten – Paschenberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 38.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24212008 - 45699 Herten – Paschenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Funda Sadin

Königswall 22 Recklinghausen
E-Mail: recklinghausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com