

Herten

## Well-maintained single-family or two-family house with a beautiful garden and garage.

*Property ID: 25212002*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 381 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25212002 - 45701 Herten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25212002 - 45701 Herten

## At a glance

Property ID	25212002
Living Space	ca. 173,2 m <sup>2</sup>
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1974
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Usable Space	ca. 96 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Fireplace, Balcony

Property ID: 25212002 - 45701 Herten

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	226.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	05.02.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974



Property ID: 25212002 - 45701 Herten

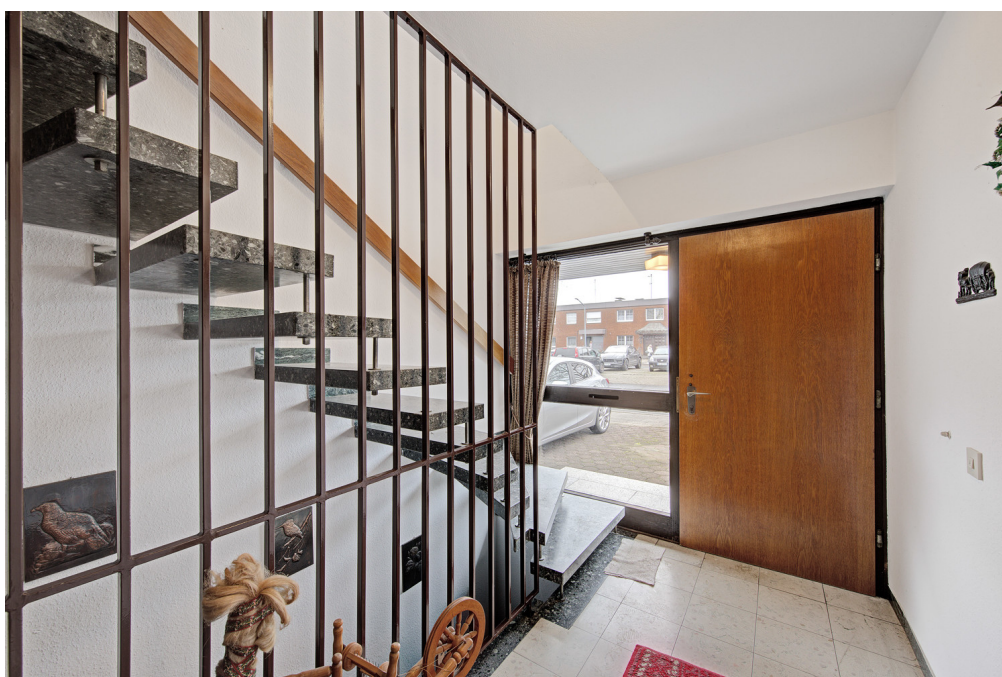
## The property





Property ID: 25212002 - 45701 Herten

## The property



Property ID: 25212002 - 45701 Herten

## The property





Property ID: 25212002 - 45701 Herten

## The property



Property ID: 25212002 - 45701 Herten

## The property





Property ID: 25212002 - 45701 Herten

## The property



Property ID: 25212002 - 45701 Herten

## The property





Property ID: 25212002 - 45701 Herten

## The property



Property ID: 25212002 - 45701 Herten

## The property



Property ID: 25212002 - 45701 Herten

## A first impression

This fully-basemented, two-family house was built in 1974 using solid construction methods on a leasehold plot of approximately 381 m<sup>2</sup>. Since then, the property has been used as a two-family home with two separate units, offering a total living area of approximately 173.20 m<sup>2</sup>. The house is situated in a very quiet, purely residential area, yet centrally located, and boasts a beautiful, secluded garden with a spacious terrace. The garden is perfectly oriented and invites you to relax and unwind. The units are divided as follows: Ground Floor Apartment 1: approx. 96.57 m<sup>2</sup> (lifelong right of occupancy) First Floor Apartment 2: approx. 76.63 m<sup>2</sup> (vacant) NOTE: The ground floor unit includes a lifelong right of occupancy for the current tenant. An integrated garage completes the offering. Have we piqued your interest? For reasons of discretion, we would be happy to provide further details about this property upon request. We look forward to speaking with you personally.



Property ID: 25212002 - 45701 Herten

## Details of amenities

### 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

Property ID: 25212002 - 45701 Herten

## All about the location

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.

Property ID: 25212002 - 45701 Herten

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 226.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Property ID: 25212002 - 45701 Herten

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Funda Sadin

---

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0

E-Mail: [recklinghausen@von-poll.com](mailto:recklinghausen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)