

Herne – Holthausen

# Top gepflegte Kapitalanlage in Herne - Suchen Sie sich Ihre Mieter selber aus !

**CODE DU BIEN: 25283007**



**PRIX D'ACHAT: 315.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 219,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 339 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen**

## En un coup d'œil

|                        |                               |                              |   |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25283007                      | Prix d'achat                 | 315.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 219,4 m <sup>2</sup>      | Type de bien                 | Maison multifamiliale   |
| Type de toiture        | Toit à la Mansart             | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 7                             | Modernisation / Rénovation   | 2017  |
| Chambres à coucher     | 4                             | État de la propriété         | Modernisé   |
| Salles de bains        | 4                             | Technique de construction    | massif  |
| Année de construction  | 1920                          | Surface de plancher          | ca. 116 m <sup>2</sup>  |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée                       |

**CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen**

## Informations énergétiques

|  |                     |   |                             |
|--|---------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage à l'étage | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                  | Gaz naturel léger   | Consommation d'énergie                                | 236.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 12.06.2028          | Classement énergétique                                | G                           |
| Source d'alimentation                      | Gaz                 | Année de construction selon le certificat énergétique | 1920                        |

CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

**CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen**

## Une première impression

Ideale Vermietungsverhältnisse – wählen Sie Ihre Mieter selbst!

Diese vielseitige Immobilie bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten: Von den insgesamt vier Wohneinheiten stehen derzeit drei leer und können ganz nach Ihren Vorstellungen vermietet oder selbst genutzt werden. Die Wohnung im ersten Obergeschoss ist bereits an ein sympathisches, junges Paar vermietet – eine ideale Grundlage für ein harmonisches Miteinander.

Zum Objekt gehören zwei Garagen, die derzeit ebenfalls vermietet sind. Darüber hinaus bieten der geräumige Keller sowie großzügige Gartenhütten jede Menge Stauraum für Ihre Mieter oder den Eigenbedarf.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit – kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen

## Détails des commodités

- + Keller
- + Garagen
- + Abstellräume
- + Tageslichtbäder
- + Terrasse
- + Sonnengarten
- + Gas Etagenheizungen
- + Durchlauferhitzer (Strom) für Warmwasser
- + Dachboden ausgebaut
- + Kunststofffenster

**CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen**

## Tout sur l'emplacement

Herne ist eine Stadt im nördlichen Ruhrgebiet im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Mit rund 160.000 Einwohnern zählt sie zu den kleinen Großstädten im Revier. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung durch die Bundesautobahnen A42 und A43. Beide kreuzen sich in der Mitte des Stadtgebiets am Autobahnkreuz Herne. Ferner führt die Bundesstraße 226 Bochum–Gelsenkirchen in den Stadtbezirken Eickel und Wanne durch das westliche Stadtgebiet. Mit der Nachbarstadt Bochum ist Herne über ein weit verzweigtes U-Bahn-Netz verbunden.

Herne verfügt über fünf Gymnasien, vier Gesamtschulen, vier Realschulen, sieben Haupt- und 26 Grundschulen. Hinzu kommen acht Förderschulen, eine Privat- und eine Musikschule. Das Marienhospital ist als Universitäts-Klinikum an die Ruhr-Universität Bochum angeschlossen.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Sodingen.

**CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 236.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25283007 - 44627 Herne – Holthausen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Martha Seiffert

---

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel  
Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0  
E-Mail: [Castrop.Rauxel@von-poll.com](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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