

Herten

## Maison individuelle ou bifamiliale bien entretenue avec un beau jardin et un garage.

**CODE DU BIEN: 25212002**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 173,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 381 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25212002 - 45701 Herten

- 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: 25212002 - 45701 Herten**

## En un coup d'œil

|                        |                          |                              |   |
|------------------------|--------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25212002                 | Prix d'achat                 | 299.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 173,2 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison bifamiliale  |
| Pièces                 | 7                        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher     | 5                        | Surface de plancher          | ca. 96 m <sup>2</sup>   |
| Salles de bains        | 2                        | Aménagement                  | WC invités, Cheminée, Balcon  |
| Année de construction  | 1974                     |                              |   |
| Place de stationnement | 1 x Garage               |                              |   |

CODE DU BIEN: 25212002 - 45701 Herten

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                             |
|--|----------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                  | Gaz                  | Consommation d'énergie                                | 226.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 05.02.2035           | Classement énergétique                                | G                           |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1974                        |

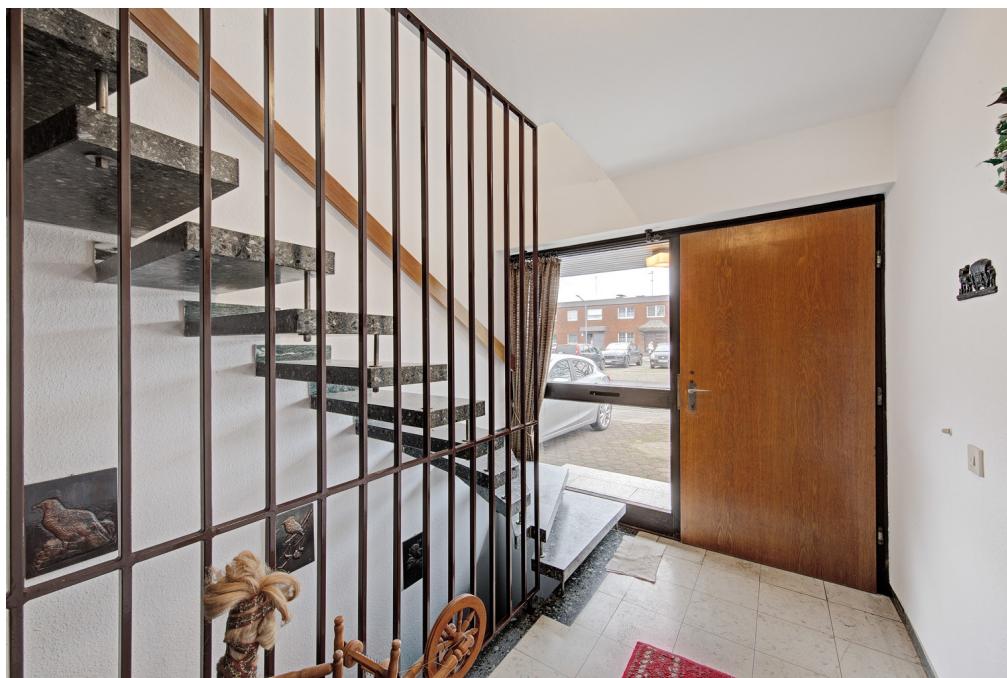
CODE DU BIEN: 25212002 - 45701 Herten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212002 - 45701 Herten

## La propriété



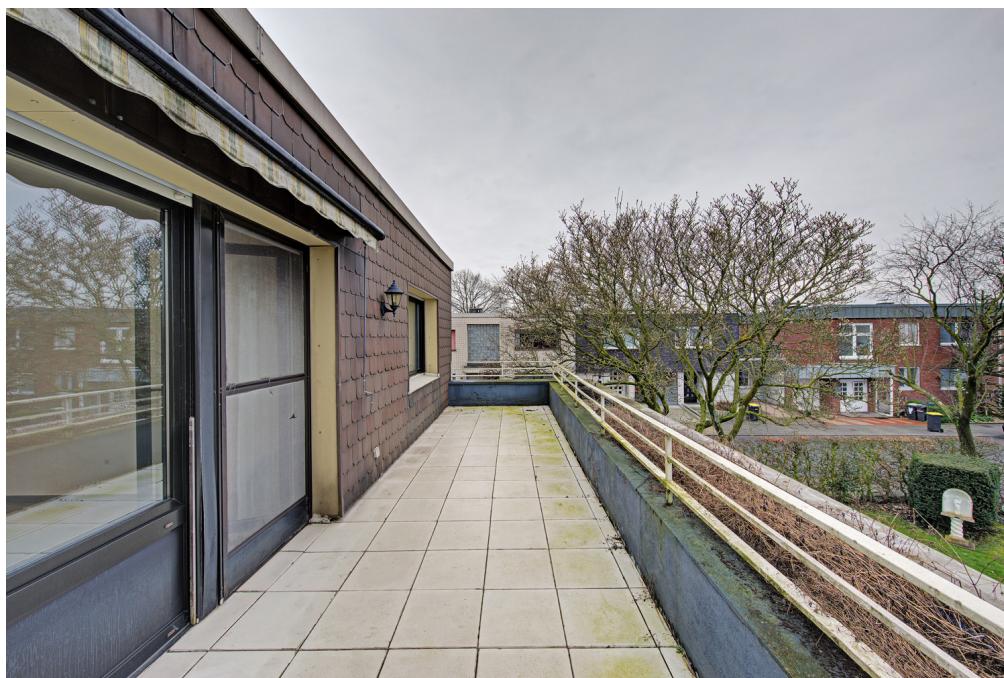
CODE DU BIEN: 25212002 - 45701 Herten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212002 - 45701 Herten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212002 - 45701 Herten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212002 - 45701 Herten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212002 - 45701 Herten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212002 - 45701 Herten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212002 - 45701 Herten

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25212002 - 45701 Herten**

## Une première impression

Cette maison bi-familiale, entièrement sous-sol, a été construite en 1974 selon des méthodes de construction robustes sur un terrain en bail emphytéotique d'environ 381 m<sup>2</sup>. Depuis, elle a été utilisée comme une maison bi-familiale composée de deux logements distincts, offrant une surface habitable totale d'environ 173,20 m<sup>2</sup>. Située dans un quartier résidentiel très calme, tout en étant centrale, la maison bénéficie d'un magnifique jardin intime avec une spacieuse terrasse. Le jardin, parfaitement orienté, invite à la détente. Les logements se composent comme suit : Appartement 1 au rez-de-chaussée : env. 96,57 m<sup>2</sup> (bail viager) Appartement 2 au premier étage : env. 76,63 m<sup>2</sup> (libre) À NOTER : Le logement du rez-de-chaussée bénéficie d'un bail viager pour le locataire actuel. Un garage intégré complète le bien. Intéressé(e) ? En toute discréetion, nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations sur ce bien sur simple demande. Nous espérons avoir le plaisir d'échanger avec vous.

CODE DU BIEN: 25212002 - 45701 Herten

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25212002 - 45701 Herten**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25212002 - 45701 Herten**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25212002 - 45701 Herten**

## Contact

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

Funda Sadin

---

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0

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

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

---

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