

Herten

## Casa unifamiliare o bifamiliare ben tenuta con splendido giardino e garage.

**Codice oggetto: 25212002**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173,2 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 381 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25212002 - 45701 Herten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25212002 - 45701 Herten

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25212002	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 173,2 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Superficie linda	ca. 96 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Balcone
Anno di costruzione	1974		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25212002 - 45701 Herten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	226.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.02.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

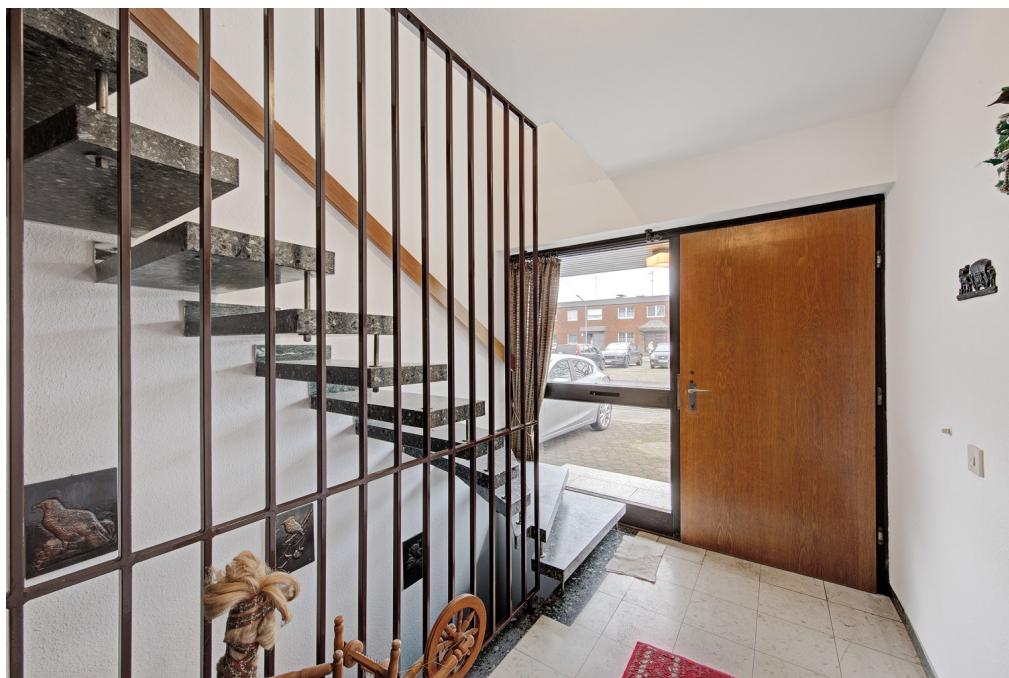
Codice oggetto: 25212002 - 45701 Herten

## La proprietà



Codice oggetto: 25212002 - 45701 Herten

## La proprietà



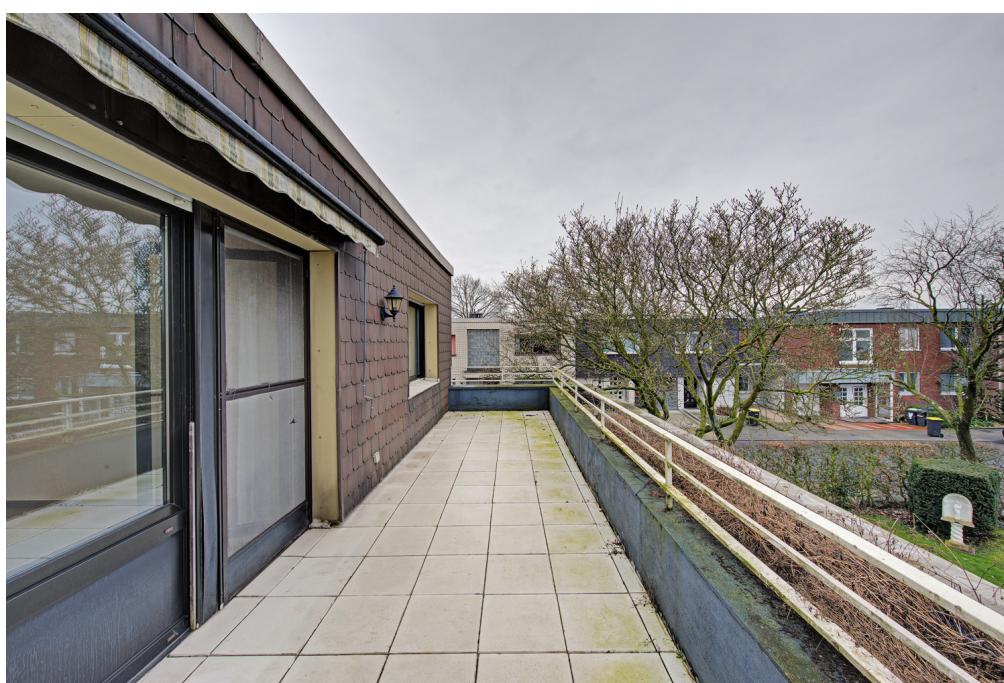
Codice oggetto: 25212002 - 45701 Herten

## La proprietà



Codice oggetto: 25212002 - 45701 Herten

## La proprietà



Codice oggetto: 25212002 - 45701 Herten

## La proprietà



Codice oggetto: 25212002 - 45701 Herten

## La proprietà



Codice oggetto: 25212002 - 45701 Herten

## La proprietà



Codice oggetto: 25212002 - 45701 Herten

## La proprietà



Codice oggetto: 25212002 - 45701 Herten

## La proprietà



Codice oggetto: 25212002 - 45701 Herten

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare completamente seminterrata è stata costruita nel 1974 con solidi metodi di costruzione su un terreno in affitto di circa 381 m<sup>2</sup>. Da allora, la proprietà è stata utilizzata come casa bifamiliare con due unità separate, offrendo una superficie abitabile totale di circa 173,20 m<sup>2</sup>. La casa è situata in una zona residenziale molto tranquilla, ma centrale, e vanta un bellissimo giardino appartato con un'ampia terrazza. Il giardino è perfettamente orientato e invita a rilassarsi e distendersi. Le unità sono suddivise come segue: Appartamento al piano terra 1: circa 96,57 m<sup>2</sup> (diritto di occupazione a vita) Appartamento al primo piano 2: circa 76,63 m<sup>2</sup> (libero) NOTA: L'unità al piano terra include un diritto di occupazione a vita per l'attuale inquilino. Un garage integrato completa l'offerta. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Per motivi di riservatezza, saremo lieti di fornirvi ulteriori dettagli su questa proprietà su richiesta. Non vediamo l'ora di parlare personalmente con voi.

Codice oggetto: 25212002 - 45701 Herten

## Dettagli dei servizi

### 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

Codice oggetto: 25212002 - 45701 Herten

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25212002 - 45701 Herten**

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25212002 - 45701 Herten

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Funda Sadin

---

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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