

# Exposé

## Wohnung in Herten

**ETW mit offener Gestaltungsmöglichkeit**  
**PROVISIONSFREI VOM EIGENTÜMER**



Objekt-Nr. **OM-291303**

### Wohnung

Verkauf: **125.000 €**

45699 Herten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,55 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	275 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es bietet sich Ihnen die Möglichkeit, in vorteilhafter Lage Hertens – zentrumsnah - eine potentialstarke, bereits teil-entkernte Etagenwohnung direkt vom Eigentümer und damit provisionsfrei zu erwerben. Der charmante Schnitt mit einer sehr vorteilhaften Aufteilung, lichtdurchflutet, lässt Sie problemlos Ihre eigenen Vorstellungen von Wohnen verwirklichen.

Nicht einsehbar in der 1. Etage gelegen, stehen Ihnen 3 Zimmer sowie eine geräumige Küche, ein Bad mit Fenster sowie eine Diele, von welcher aus Sie sämtliche Räume erreichen, zur Verfügung. Sehr vorteilhaft sind die drei eigenen Kellerräume als zusätzlicher Stauraum. Diese Räume haben eine neue Elektrik bekommen und sind auch schon frisch gestrichen worden.

Legen Sie los und bieten Sie sich und Ihrer Familie ein tolles, neues zu Hause!

Kontaktieren Sie mich gern bei weiteren Fragen oder einen Besichtigungstermin!

Wohnung ist frei!

## Ausstattung

Zusammenfassung der Ausstattungsmerkmale dieser sofort verfügbaren Wohnung:

- Baujahr: 1951
- Wohnungsgröße: 77,55 qm
- Raumhöhe > 2,60 m
- Anzahl Zimmer: 3 Zimmer + Küche + Diele + Bad /

kein Durchgangszimmer, Betonfußboden

- 1. Etage in 3-Parteien-Haus (kein Leerstand)
- Mittelwohnung (energiekostenfreundlich), keine Schrägen
- Süd-Balkon
- Gemeinschaftsgarten
- drei eigene Kellerräume (trocken, neue Elektrik, frisch gestrichen)
- zwei große Gemeinschaftskellerräume
- Bad mit Fenster
- Brennwerttherme (ca. 3 Jahre alt) im Keller
- Gasterme im Bad
- Haus einseitig angebaut
- ruhige Wohnlage

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

## Sonstiges

Weitere Informationen / Sonstiges

- Hausgeld + Rücklagen monatlich 275,- EUR
- Hausverwaltung
- Winterdienst + Grünarbeiten werden erledigt

- Energieausweis liegt vor, gültig bis 17.11.2031
- End-Energiebedarf beträgt 235,7 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Erdgas
- Energieeffizienzklasse: G
- Eigentümergeinschaft (16 Wohneinheiten); 87,532/1000
- Kaufgrund / keine Erbpacht
- Renovierungs-/Erneuerungsbedarf: erforderliche Komplett-Renovierung / Fußbodenaufbau / Elektro-/ Sanitärinstallation / Neuausbau Bad / Maler-/Tapezierarbeiten

## **Lage**

- zentrale Lage, innenstadtnah (ca. 500m)

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

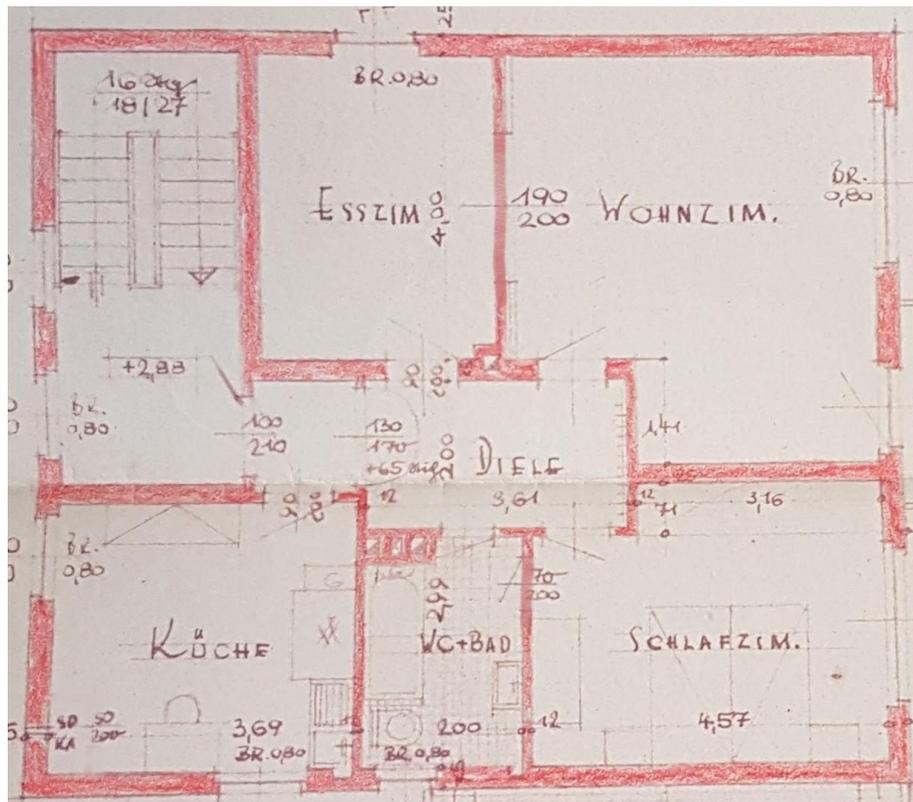
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	235,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Blick vom Garten aus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss / Skizze