

Herten

PROVISIONSFREI! Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 5 Garagen auf großem Kaufgrundstück

Property ID: 25075025



www.von-poll.de

PURCHASE PRICE: 740.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 555 m² • ROOMS: 26 • LAND AREA: 1.498 m²

Property ID: 25075025 - 45699 Herten

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

Property ID: 25075025 - 45699 Herten

At a glance

Property ID	25075025	Purchase Price	740.000 EUR
Living Space	ca. 555 m²	Modernisation / Refurbishment	2017
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Modernised
Rooms	26	Construction method	Solid
Bedrooms	10	Equipment	Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	10		
Year of construction	1963		
Type of parking	5 x Garage		

Property ID: 25075025 - 45699 Herten

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	29.11.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	149.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25075025 - 45699 Herten

The property



Property ID: 25075025 - 45699 Herten

The property



Property ID: 25075025 - 45699 Herten

The property



Property ID: 25075025 - 45699 Herten

The property



Property ID: 25075025 - 45699 Herten

The property



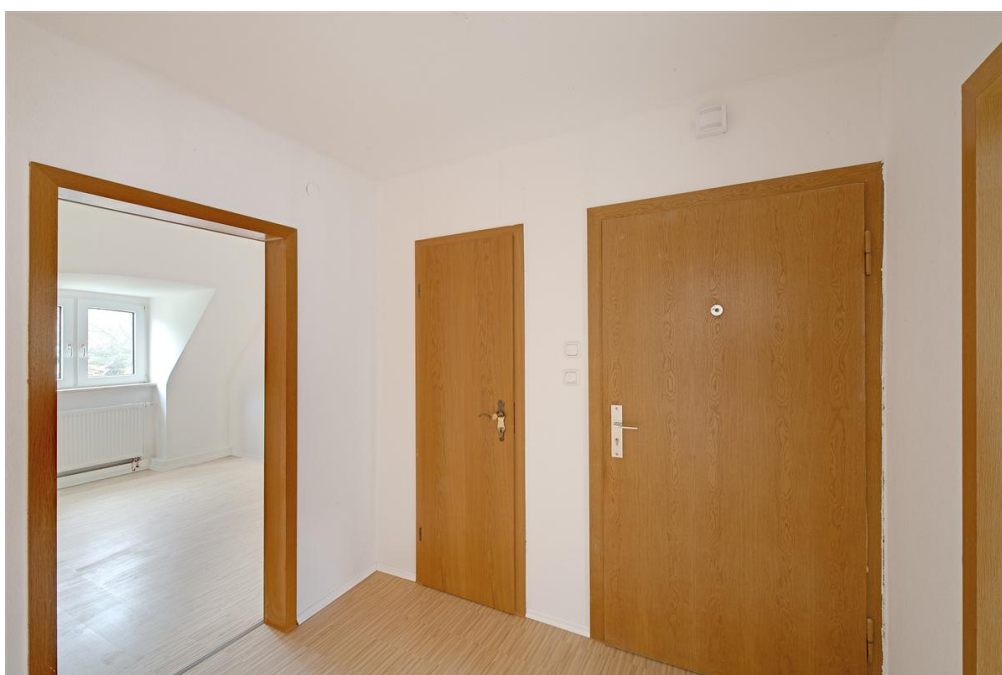
Property ID: 25075025 - 45699 Herten

The property



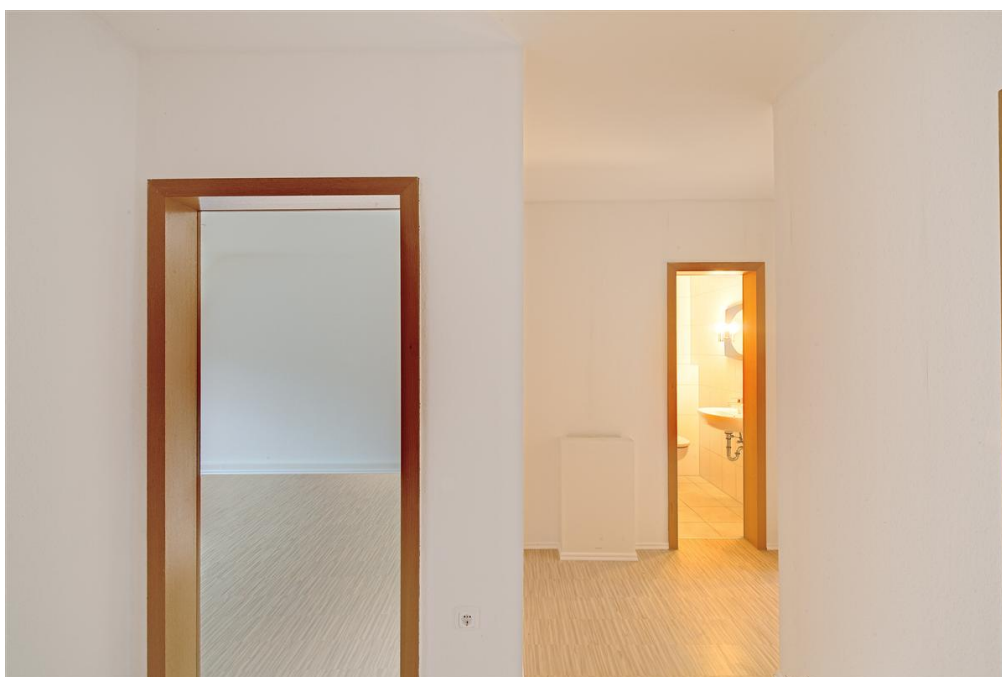
Property ID: 25075025 - 45699 Herten

The property



Property ID: 25075025 - 45699 Herten

The property



Property ID: 25075025 - 45699 Herten

The property



Property ID: 25075025 - 45699 Herten

The property



Property ID: 25075025 - 45699 Herten

The property



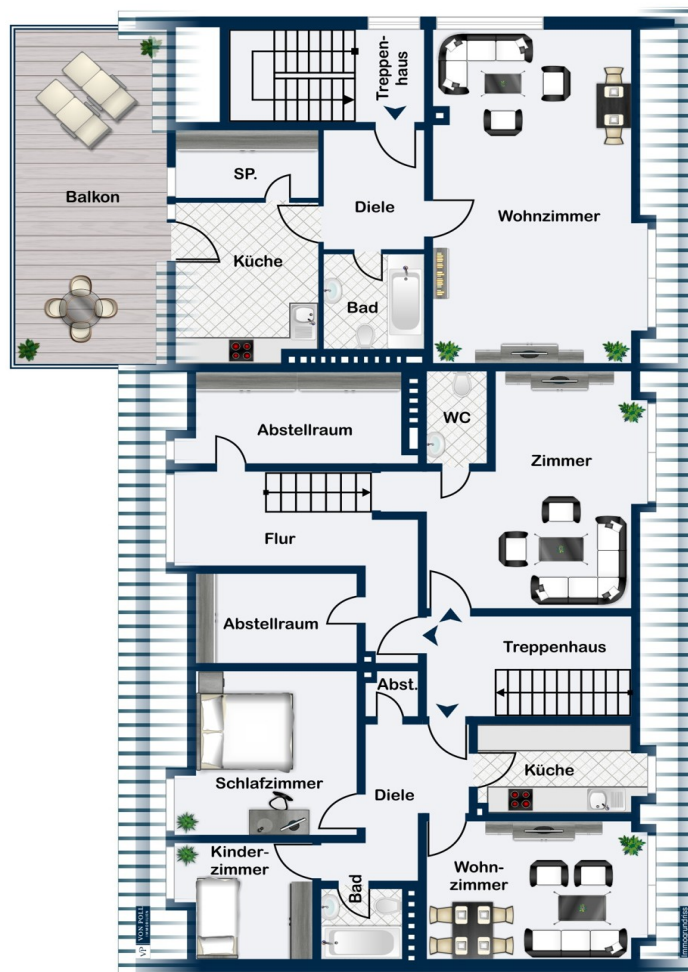
Property ID: 25075025 - 45699 Herten

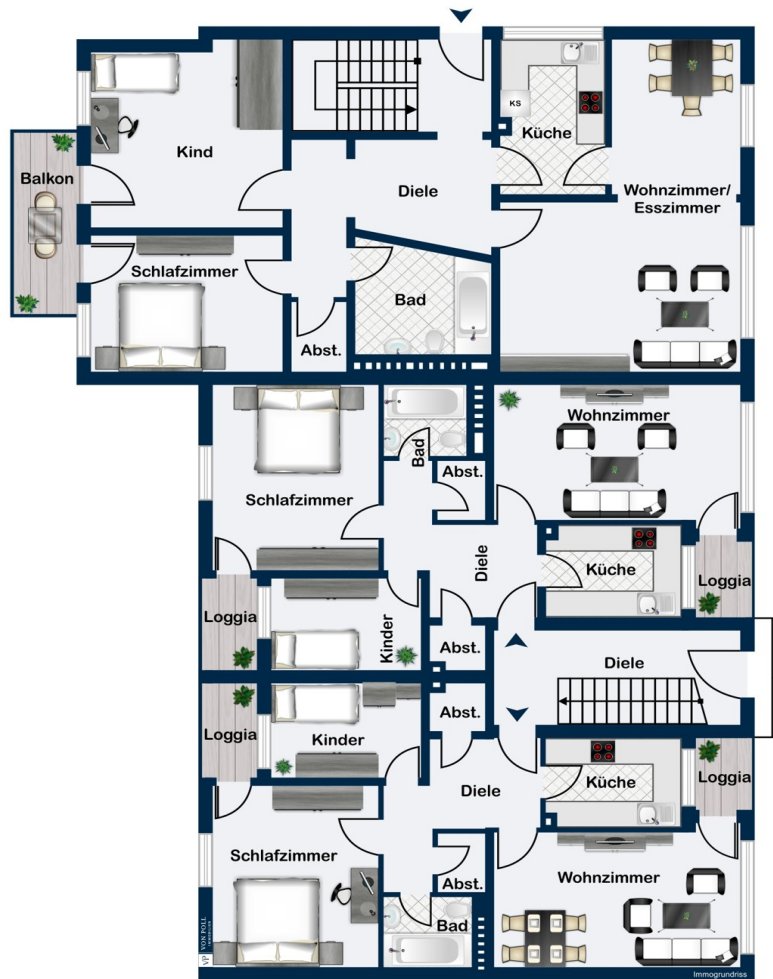
The property

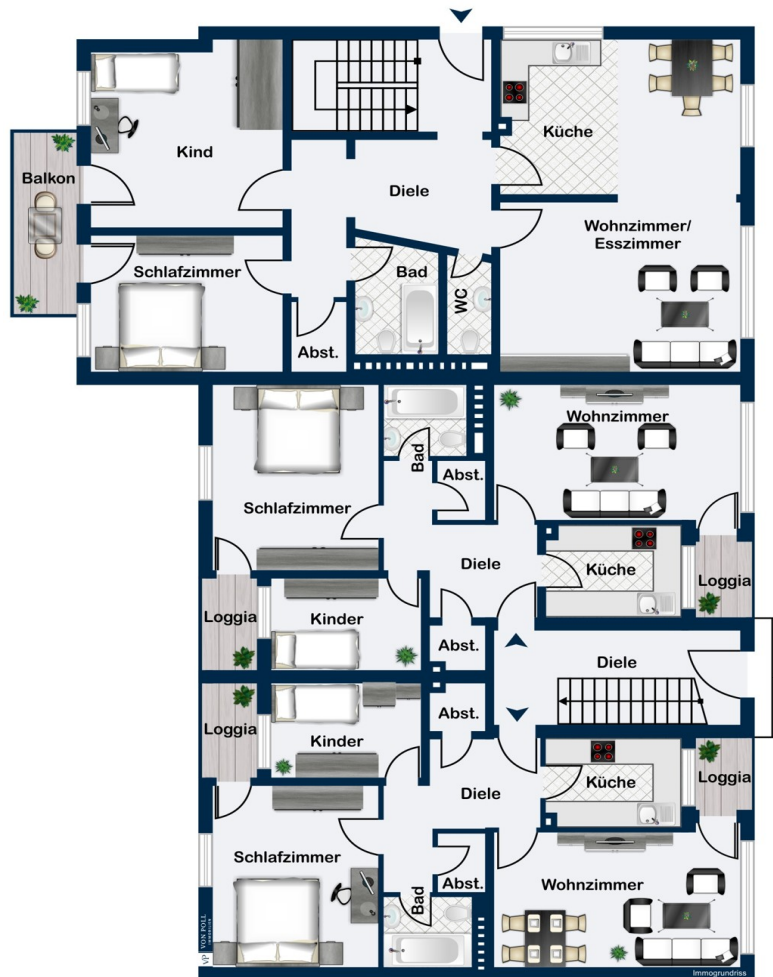


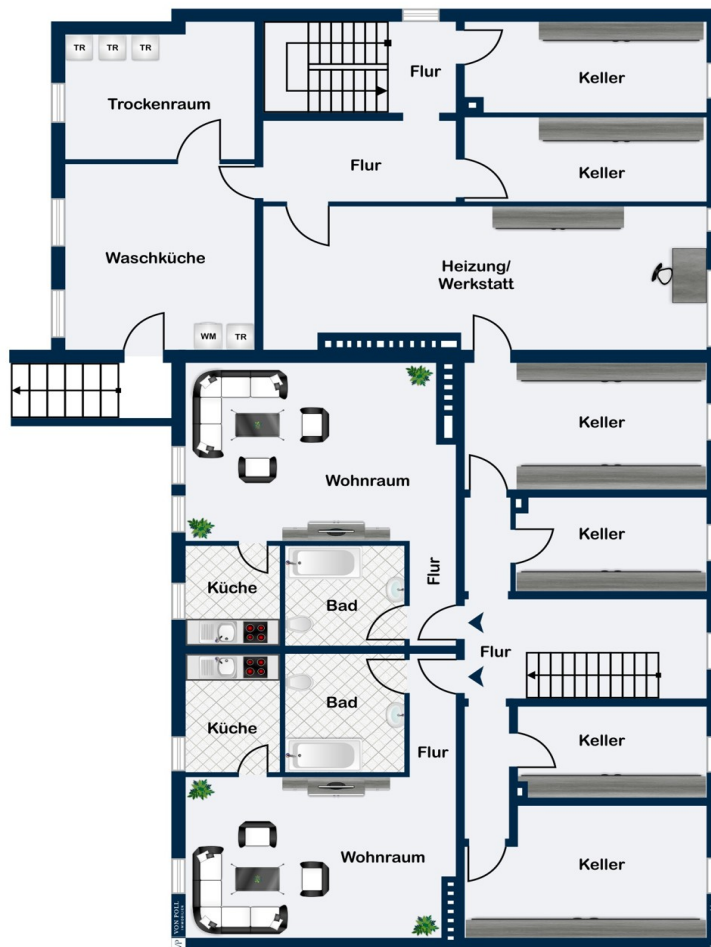
Property ID: 25075025 - 45699 Herten

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25075025 - 45699 Herten

A first impression

Attraktives Achtfamilienhaus in ruhiger, zentrumsnaher Lage von Herten Dieses gepflegte Achtfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Herten und besticht durch seine großzügigen Außenflächen, Garagen sowie Gartenanteile für die Bewohner. Das Wohngebäude wurde im Jahr 1963 auf einem weitläufigen Kaufgrundstück von **1.498 m²** errichtet und über die Jahre kontinuierlich modernisiert und instandgehalten.

Immobilienaufteilung & Mieteinnahmen Das Anwesen gliedert sich in zwei Gebäudeteile: - Fünffamilienhaus: 4 Wohnungen à **63,50 m²** sowie 1 Wohnung à **54,50 m²** - Dreifamilienhaus: 2 Wohnungen à **88,50 m²** sowie 1 Wohnung à **69,80 m²** - zusätzliches Ausbaupotenzial im Souterrain sowie im Dachgeschoss Unter Berücksichtigung der fünf vermieteten Garagen erzielt die Immobilie derzeit eine jährliche Nettokaltmiete von **ca. 42.000 EUR**. **42.000 EUR p.a.**

Wohnqualität & Ausstattung Mit Ausnahme einer Dachgeschosswohnung verfügen alle Wohneinheiten über eine Loggia oder einen Balkon. Das massiv erbaute Gebäude wurde regelmäßig modernisiert. Die wichtigsten Maßnahmen der letzten Jahre umfassen:

Modernisierungen: **Dacherneuerung:** 2000 **Fassadenanstrich:** ca. 2012 **Erneuerung der Gaszentralheizung:** 2008 **Sanierung einzelner Wohnungen:** Erdgeschoss (rechtes Haus) & 1. OG (linkes Haus) ca. 2016-2017 **Installation von Warmwasserstationen (Oventrop) in zwei Wohnungen:** ca. 2012 **Kompletterneuerung aller Bäder:** ca. 2010-2015 **Teilerneuerung des Stromzählerschranks im Kellergeschoss:** **Sanierung diverser Leitungen:** Frischwasser, Abwasser, Elektro- und Heizungsleitungen **Erneuerung der Attika des Garagengebäudes:** ca. 2023

Mietverhältnisse Die Mieterschaft ist sorgfältig ausgewählt, äußerst zuverlässig und kooperativ. Letzte Mietanpassungen wurden im Jahr **2025** vorgenommen. - Kautionen wurden größtenteils hinterlegt, bei älteren Mietverträgen teils nicht. - **Keine Mietstreitigkeiten:** Sämtliche Mieten, Nebenkosten und Nachzahlungen wurden stets pünktlich und vollständig geleistet. - **Hohe Vermietungssicherheit:** Neuvermietungen konnten in der Vergangenheit nahezu ohne öffentliche Angebote realisiert werden. **Zusätzliche Flächen & Entwicklungspotenzial** Neben der Wohnfläche von **555 m²** bietet die Immobilie diverse Nebenflächen, insbesondere im Souterrain und Dachgeschoss des linken Gebäudeteils. Eine mögliche Umnutzung oder Erweiterung um zusätzliche Wohnräume kann vom Erwerber geprüft werden.

Besichtigung & Kontakt Für weitere Informationen steht Ihnen **Herr Noy** gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass **Besichtigungen ausschließlich nach vorheriger Abstimmung mit Herrn Noy** sowie nach Vorlage einer **Bonitätsbestätigung Ihrer Hausbank** erfolgen können.

Property ID: 25075025 - 45699 Herten

Details of amenities

GUTE AUSSTATTUNG (TEILWEISE MODERNISIERT)

- Satteldach#### **Hochwertige Ausstattung mit Modernisierungen**

Die Immobilie überzeugt durch eine solide Bauweise und eine gepflegte Ausstattung, die durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen stetig verbessert wurde.

Gebäude und Konstruktion:

- Massives Satteldach mit Gauben, erneuert im Jahr 2000
- Putzfassade mit stilvollen Klinkerornamenten
- Betondecken und massiv gebautes Treppenhaus
- Hochwertige Eingangsüberdachungen für optimalen Wetterschutz

Fenster und Wärmedämmung:

- Zweifach verglaste Kunststofffenster aus den späten 1980er Jahren
- Manuelle Rollläden, teilweise vorhanden
- Moderne Flachheizkörper, überwiegend in geschlossenen Nischen installiert

Heizung und Energieversorgung:

- Effiziente Gaszentralheizung (Viessmann Vitola 300)
- Warmwasserversorgung teilweise über die Gaszentralheizung, teilweise über moderne Oventrop-Wohnungsstationen

Innenausstattung und Technik:

- Modernisierte Wohnungen mit ansprechenden Grundrissen
- Erneuerte Bäder mit zeitgemäßer Ausstattung
- Stromzählerschrank im Keller für eine zentrale Energieverwaltung
- Satellitenanlage für TV-Empfang

Außenanlagen und Parkmöglichkeiten:

- Fünf Einzelgaragen mit robusten Stahlschwingtoren

Durch diese gelungene Kombination aus solider Bausubstanz und fortlaufender Modernisierung bietet die Immobilie einen hohen Wohnkomfort sowie eine attraktive und nachhaltige Investition. h (in 2000 erneuert) mit Gauben

- Putzfassade tlw. mit Klinkerornamenten
- Hochwertige Eingangsüberdachungen
- Gaszentralheizung (VIESSMANN VITOLA 300)
- Warmwasser tlw. über Gaszentralheizung und tlw. über Oventrop-Wohnungsstationen
- Moderne Flachheizkörper (Nischen überwiegend bereits geschlossen)
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster (Ender der 80'er Jahre)
- Manuelle Rollläden (teilweise)
- Betondecken und -treppenhaus
- Stromzählerschrank im Keller

- Modernisierte Wohnungen
- Modernisierte Bäder
- 5 Einzelgaragen mit Stahlschwingtoren

Property ID: 25075025 - 45699 Herten

All about the location

Die Immobilie liegt zentrumsnah und dennoch äußerst ruhig inmitten einer kleinen Seitenstraße südlich der Hertener Innenstadt. In nur drei Fahrminuten erreicht man das historische Schloss Herten mit seinem malerischen Schlosspark, der zu ausgedehnten Spaziergängen und entspannten Stunden in der Natur einlädt. Die umliegende Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut. Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie sämtliche Schulformen befinden sich entweder in fußläufiger Entfernung oder sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Auch für den täglichen Bedarf stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, die eine bequeme Nahversorgung gewährleisten. Die verkehrstechnische Anbindung ist optimal. Die nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A2 liegt nur etwa fünf Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes. Damit sind sowohl die umliegenden Städte des Ruhrgebiets als auch überregionale Ziele bequem zu erreichen. Neben der hervorragenden Infrastruktur bietet die Lage der Immobilie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für eine abwechslungsreiche und gehobene Lebensqualität. Sport- und Naturliebhaber profitieren von der Nähe zu weitläufigen Grünanlagen und Naturschutzgebieten, die sich ideal für Spaziergänge, Radtouren und Wanderungen eignen. Golfbegeisterte finden im näheren Umkreis renommierte Golfplätze, die mit gepflegten Fairways und anspruchsvollen Spielbahnen beste Bedingungen bieten. Für Liebhaber der gehobenen Gastronomie hält die Umgebung eine Vielzahl an ausgezeichneten Restaurants bereit, die kulinarische Erlebnisse auf höchstem Niveau garantieren. Von exquisiter Sterneküche bis hin zu stilvollen Landgasthöfen lassen sich hier geschmackvolle Genüsse in besonderem Ambiente erleben. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch kulturelle Einrichtungen wie Theater, Museen und historische Sehenswürdigkeiten, die das kulturelle Leben der Region bereichern. Die Kombination aus einer ruhigen, dennoch zentralen Lage, einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie einem vielseitigen Freizeitangebot macht diese Immobilie zu einer außergewöhnlichen Wohn- und Anlagegelegenheit.

Property ID: 25075025 - 45699 Herten

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2032. Endenergieverbrauch beträgt 149.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25075025 - 45699 Herten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com