

Herne – Sodingen

## +++RESERVIERT+++ Zweifamilienhaus in bevorzugter, ruhiger Lage von Herne mit großem Gartengrundstück

Número da propriedade: 25283009



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

PREÇO DE COMPRA: 289.500 EUR • ÁREA: ca. 113,8 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 779 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## Numa vista geral

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Número da propriedade | 25283009        |
| Área                  | ca. 113,8 m²    |
| Forma do telhado      | Telhado de sela |
| Quartos               | 6               |
| Quartos               | 4               |
| Casas de banho        | 2               |
| Ano de construção     | 1956            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 289.500 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 66 m²                                                                 |
| Móveis                      | Terraço                                                                   |

Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 441.80 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 17.12.2034          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1956                     |



Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

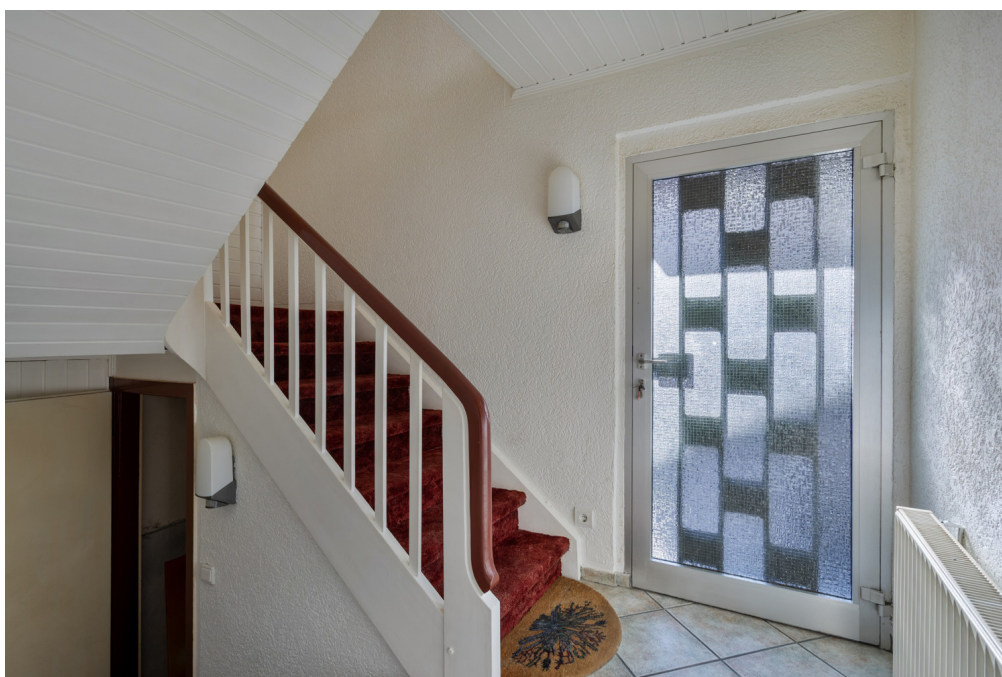
## O imóvel





Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## Uma primeira impressão

Das Gebäude wurde 1955 als Doppelhaus mit zwei Wohnungen errichtet. Jede Wohnung verfügt über Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie eine Küche und ein Tageslichtbad. Zur Erdgeschosswohnung gehört eine überdachte Terrasse. Das Dachgeschoss ist unausgebaut. Das Gebäude ist voll unterkellert. Aufgrund der vorhandenen Wohnungsgrößen bietet sich im Rahmen einer Modernisierung der Umbau zu einem großzügigen Einfamilienhaus an. Der große Garten verfügt über eine weitere Terrasse und einen großen (derzeit stillgelegten) Schwimmteich. Zum Objekt gehören eine gemauerte Garage mit Satteldach und ein ehemaliges Stallgebäude, das als Gartenhaus genutzt wird.

Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## Tudo sobre a localização

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 unweit des überregional bekannten Naherholungsgebietes Gysenbergpark.



Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 441.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Número da propriedade: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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