Viel Raum für Ihre Wohnideen – in begehrter Lage von Scherlebeck



Elper Str. 138, 45701 Herten

Details

externe Objnr	GJ104
Betreuer	Raphael Juffernholz
Status2	Aktive Vermarktung
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	549.000 €
Freitext Preis	fünfhundertneunund-vierzigtausend

Provision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt. Käuferprovision
Stellplatzanzahl	1
Wohnfläche	257 m^2
Anzahl Zimmer	8
Grundstücksgröße	731 m^2
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2,5
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1974
Zustand	Gepflegt

Ihr Ansprechpartner
Herr Raphael Juffernholz
Juffernholz GmbH
Bottroper Str. 102
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467
Fax: 02043/375429
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholzgmbh.de
Web: www.juffernholz-immobilien.de

Baujahr lt. Energieausweis	2013	Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
wesentlicher Energieträger	Öl	Stellplatzart	Garage, Stellplatz im Freien
Befeuerung	Öl	Etagenzahl	1,5

Beschreibung

Besonderes Potenzial: Für den Umbau in ein Zweifamilienhaus liegt eine aktuell gültige Baugenehmigung vor. Diese legen wir Ihnen auf Wunsch gerne vor. Eine umfangreiche Architektenplanung für den Umbau ist bereits vorhanden.

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1974 befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 257 m^2 großzügigen Raum für vielfältige Wohnbedürfnisse.
Bei der momentanen Wohnfläche stehen Ihnen acht Zimmer zur Verfügung, die flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Raumkonzepte. Das Grundstück umfasst ca. 731 m^2 und bietet viel Platz für Garten, Freizeit und persönliche Gestaltungsideen.

Beim Betreten des Hauses befindet sich auf der linken Seite das Tageslicht Gäste-WC, ausgestattet mit einem Hänge-WC sowie eine kleine Garderobe. Auf der rechten Seite liegt die gut geschnittene Küche, die nach Rücksprache mit den Eigentümern gerne übernommen werden kann. Alternativ bietet sie ausreichend Raum, um sie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Direkt angegrenzt befindet sich ein Hauswirtschaftsraum, der kurze Wege und praktische Abläufe im Alltag ermöglicht.

Der Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der mit einem offenen Kamin eine einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse sowie in den Garten mit Westausrichtung - ideal für entspannte Stunden im Freien und gemütliche Abendsonne.

Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein gut geschnittenes Schlafzimmer mit angegrenztem Ankleideraum sowie ein hell gefliestes Badezimmer, das mit einer Dusche, Fenster, einem Hänge-WC, Bidet und einem Waschbecken ausgestattet ist.

Im Obergeschoss erwarten Sie vier großzügig geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Aufteilungsmöglichkeiten bieten - ideal als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer. Ergänzt wird diese Etage durch ein ebenfalls deckenhoch gefliestes Badezimmer - ausgestattet mit einer Badewanne, Fenster, separater Dusche, Stand-WC und Waschbecken.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Kellerbereich, der sowohl einen großzügigen Partykeller als auch einen separaten Kellerpool umfasst – perfekt für gesellige Abende oder entspannte Stunden zu Hause.

Abgerundet wird dieses Angebot durch zwei massive Garagen sowie einen weiteren Stellplatz im Freien.

Ihr Ansprechpartner
Herr Raphael Juffernholz
Juffernholz GmbH
Bottroper Str. 102
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467
Fax: 02043/375429
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholzgmbh.de
Web: www.juffernholz-immobilien.de

Lage

Die Stadt liegt im Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen. Die höchste Erhebung ist die Halde Hoheward im Emscherbruch in Herten-Süd mit 152,5 m. Die höchste natürliche Erhebung befindet sich im Westen des Recklinghäuser Lößrücken in Scherlebeck, nahe der Stadtgrenze zu Recklinghausen (-Hochlar) mit 110 m. Dort stehen auch die größten Wassertürme Deutschlands.
Das Stadtgebiet hat eine Fläche von 37,31 Quadratkilometern. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt 9,5 Kilometer, die West-Ost-Ausdehnung 6,5 Kilometer.

Herten besteht aus neun Stadtteilen: Scherlebeck, Langenbochum, Disteln, Paschenberg, Herten-Mitte, Herten-Südwest, Herten-Südost, Bertlich und dem größten Stadtteil, der bis Ende 1974 eigenständigen Stadt Westerholt.
Quelle (Auzug Wikipedia)

Ausstattung Beschreibung

Aktuell gültige Baugenehmigung zum Umbau in ein Zweifamilienhaus vorhanden – Vorlage auf Wunsch. Eine umfangreiche Architektenplanung liegt bereits vor.

Folgende Sanierungsarbeiten wurden bereits durchgeführt:

-Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung ca. 2014 erneuert.
-Öl-Zentralheizung ca. 2012 erneuert.
-Terrasse ca. 2006 neu eingedeckt.
-Fensterscheiben ca. 2005 erneuert.
-Badezimmer ca. 1995 erneuert.

Sonstige Angaben

Bitte nehmen Sie nur diskrete Außenbesichtigungen vor, ein Innenbesichtigungstermin kann mit uns kurzfristig vereinbart werden. Es fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. an. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass der Makler für den Eigentümer in selber Höhe provisionspflichtig tätig wird. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Zwischenverkauf nicht ausgeschlossen. Ein Energieausweis wird bei Erstbesichtigung vorgelegt.

Sind Sie neugierig geworden? Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Klärung Ihrer Rückfragen zur Verfügung.

Haben Sie bereits eine Bestandsimmobilie und möchten kostenlos den Wert ermitteln lassen?
Wir bieten unseren Immobilien Interessenten eine professionelle und zu 100% kostenlose Verkaufswertberechnung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für Ihre Bestandsimmobilie an. Hierdurch haben Sie eine Planungssicherheit welcher Preis sich für Ihre bisherige Immobilie erzielen lässt und Sie können Ihren neuen Kauf in Ruhe anstreben.
Die Berechnung können Sie über unsere Homepage anfordern www.juffernholz-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner
Herr Raphael Juffernholz
Juffernholz GmbH
Bottroper Str. 102
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467
Fax: 02043/375429
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholzgmbh.de
Web: www.juffernholz-immobilien.de

Diese Immobilie ist nicht die passende für Sie und Sie wollen immer die neuesten Angebote erhalten? Tragen Sie sich einfach in unsere Datenbank unter http://www.juffernholz-immobilien.de/interessenten.xhtml ein, hinterlegen Sie ein Suchprofil und erhalten Sie immer die neuesten Angebote, bevor Sie auf den Portalen erscheinen! Hierdurch haben Sie immer kurzfristig die Möglichkeit Ihren Traum der eigenen Immobilie vor allen anderen zu verwirklichen. Dieser Service ist für Sie kostenfrei, es werden nur Kosten im Falle der Beurkundung eines notariellen Kaufvertrages über uns fällig.
Mieten oder vermieten, kaufen oder verkaufen - vertrauen Sie bei Ihrer Immobilienentscheidung auf die Kompetenz von unserer über 30jährigen Tätigkeit in der Immobilienvermittlung.

Juffernholz GmbH
Ansprechpartner :
Raphael Juffernholz
Prokurist
Immobilienmakler IHK
DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung D1Plus

Tel.: 02043/37540
Mobil; 0176/84831467
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholz-gmbh.de
Internet: www.juffernholz-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.