

Herne – Sodingen

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

???????? ??????????: 25283009



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

???? ??????: 289.500 EUR • ??????????: ca. 113,8 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 779 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ?????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25283009	????? ???????	289.500 EUR
????????????	ca. 113,8 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	4		
????????????		?????????	????????
????????????	2	????????????????	
????? ??????????????	1956	????????????????????????	ca. 66 m <sup>2</sup>
		???????	
		?????????	?????????

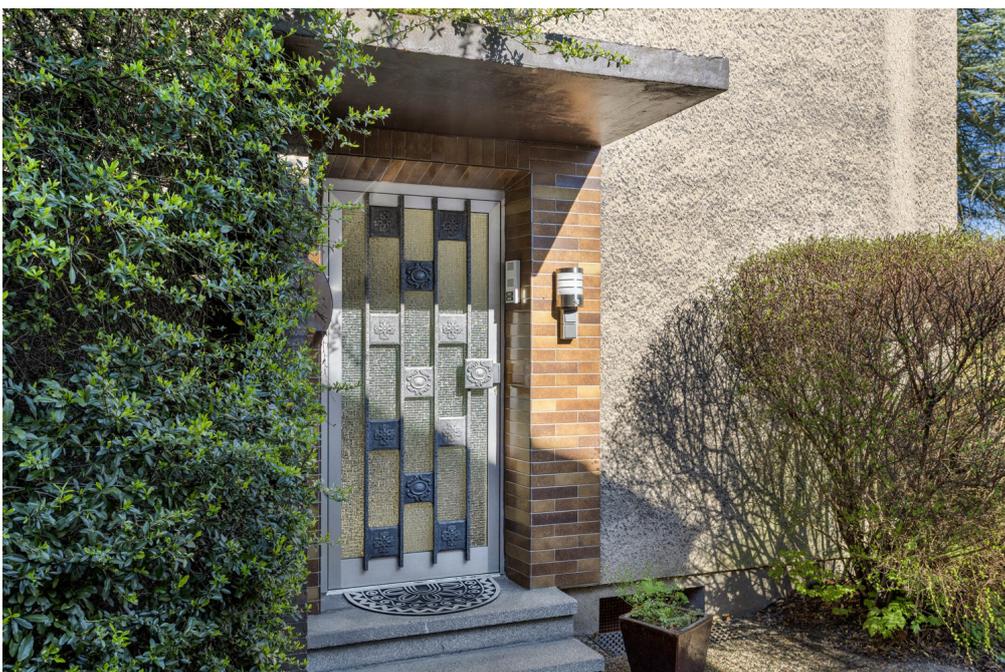
???????? ??????????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	441.80 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	17.12.2034	?????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		????? ??????????????	1956
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

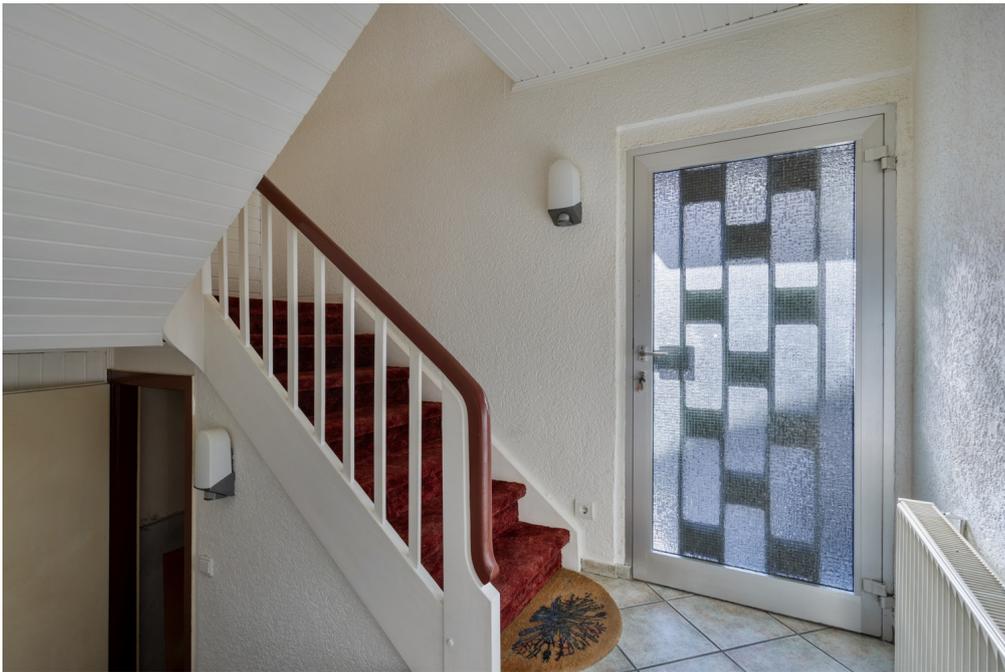
??????? ????????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

?? ????????



???????? ??????????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

?? ?????????



??????? ????????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

?? ????????



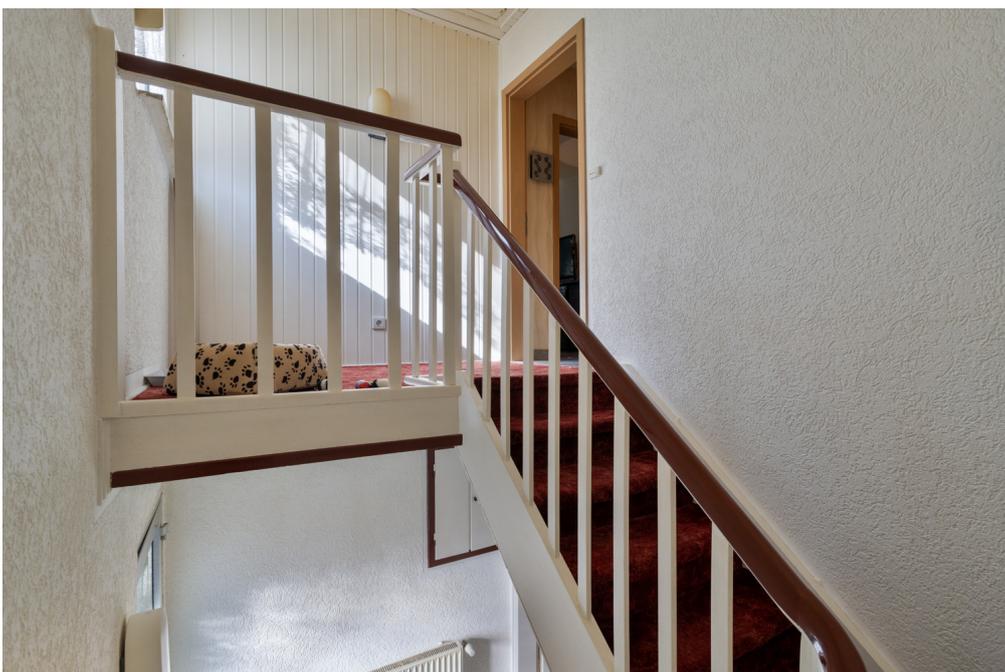
??????? ????????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

?? ????????



??????? ????????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

?? ????????



???????? ??????????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

?? ??????????



??????? ???????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

?? ????????



??????? ????????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

?? ????????



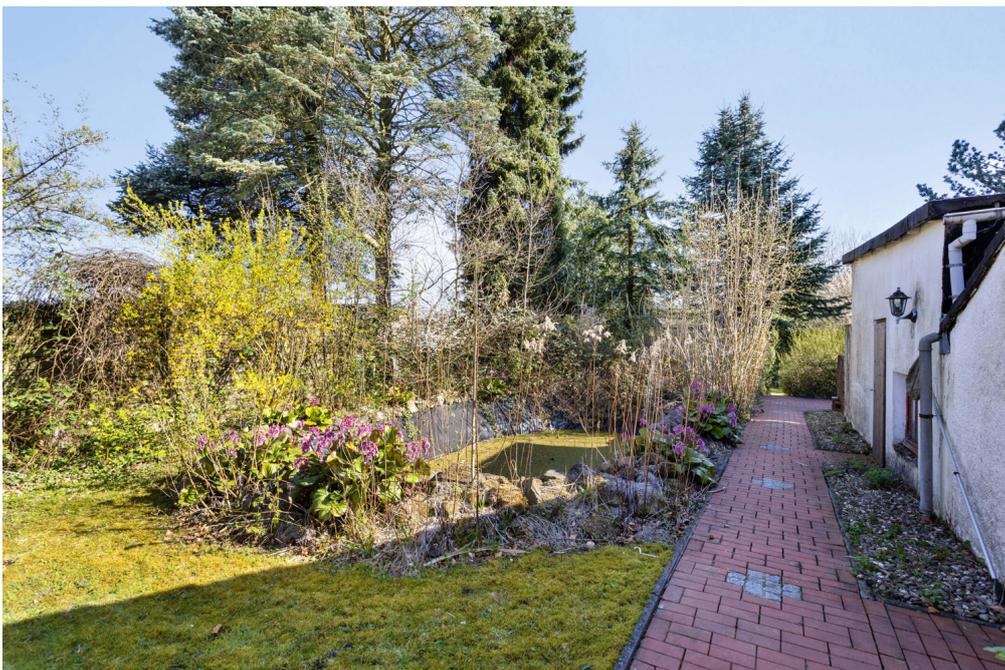
??????? ????????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

?? ????????



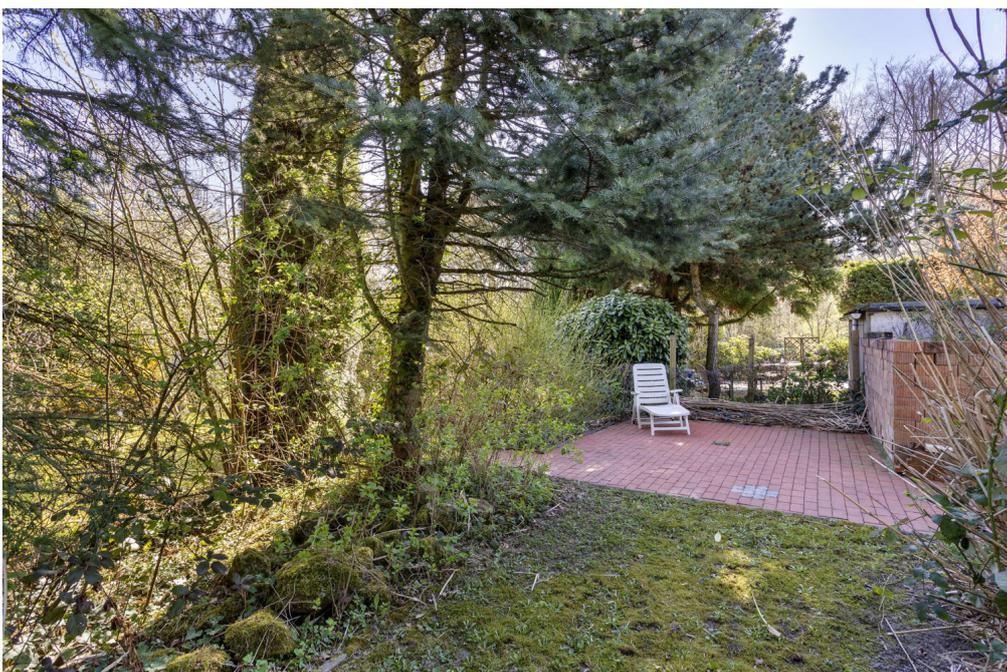
??????? ????????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

?? ????????



??????? ????????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

?? ????????



??????? ????????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ????????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

??? ?????? ???????????

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.

??????? ????????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

?????? ????????????????

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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Martha Seiffert

---

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel  
Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0  
E-Mail: Castrop.Rauxel@von-poll.com

????? ?????????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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