

Herne – Sodingen

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

**CODICE OGGETTO: 25283009**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 289.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113,8 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 779 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25283009
Superficie netta	ca. 113,8 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1956

Prezzo d'acquisto	289.500 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 66 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza

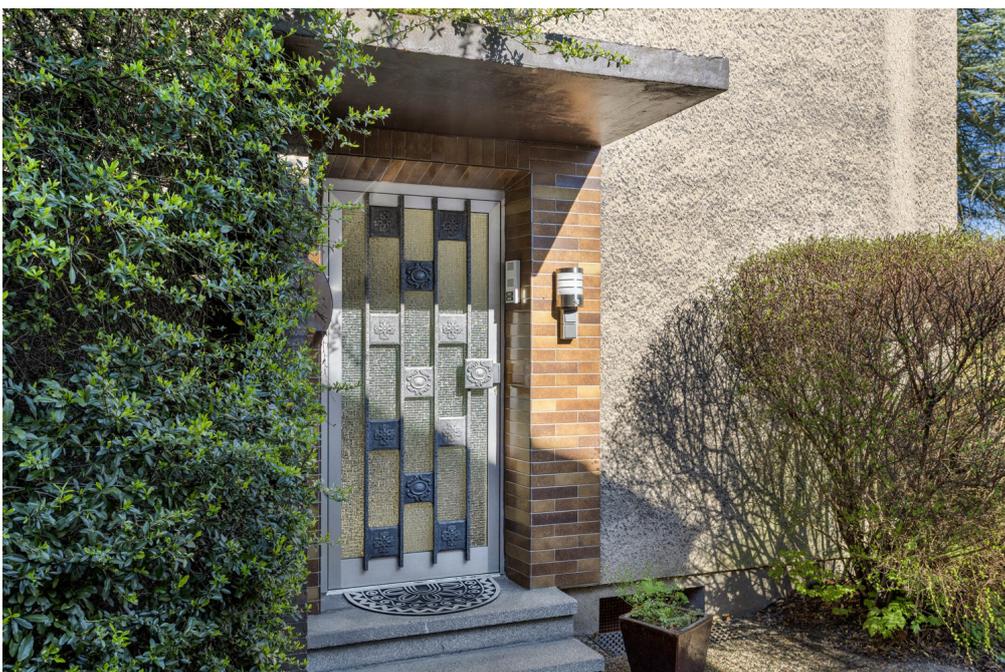
CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	441.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.12.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

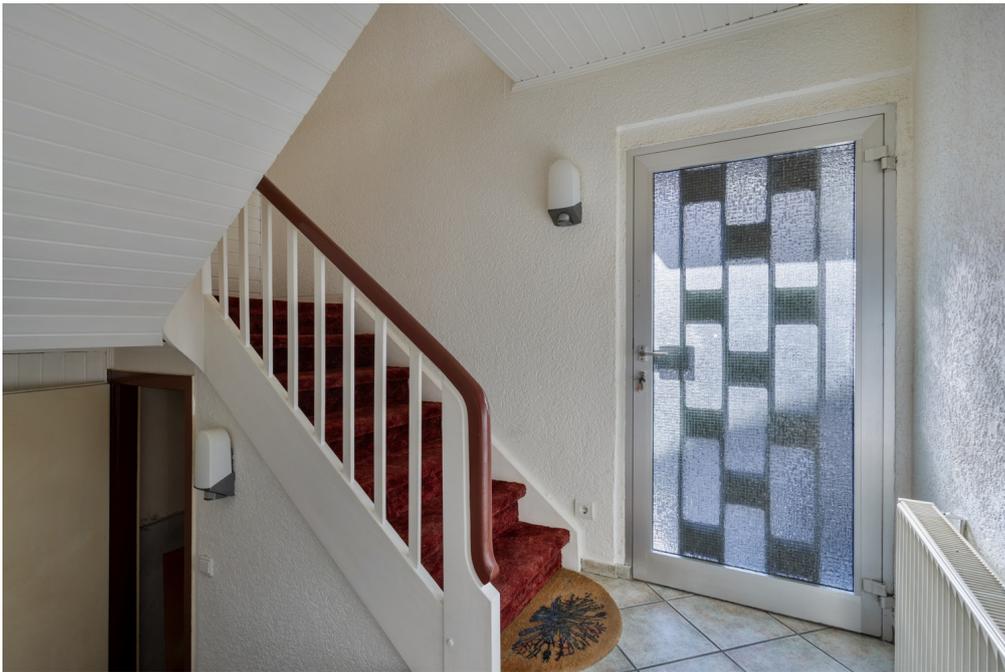
CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## La proprietà



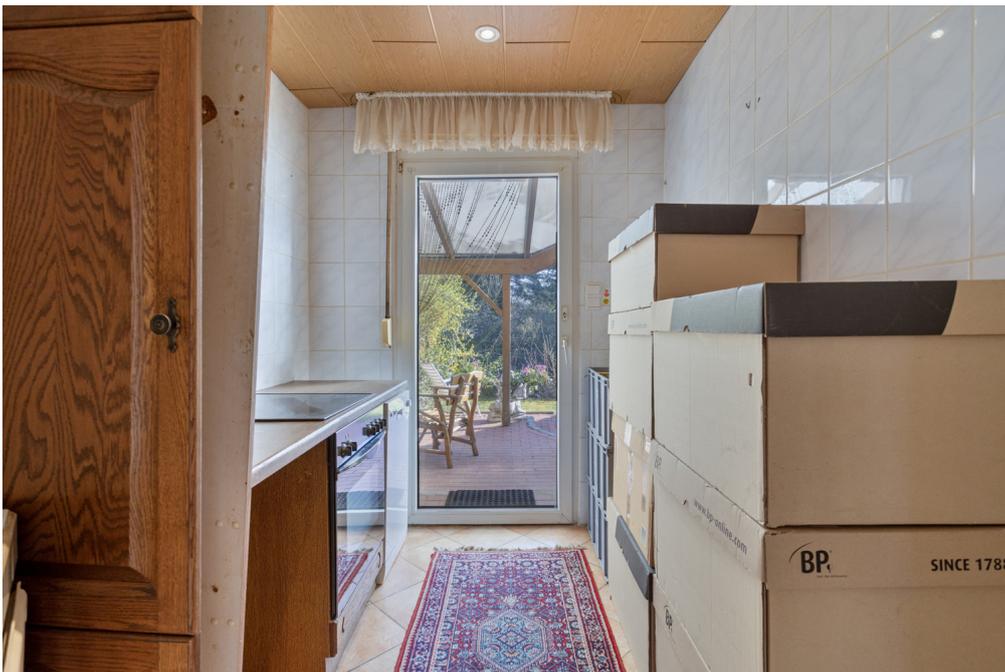
CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## La proprietà



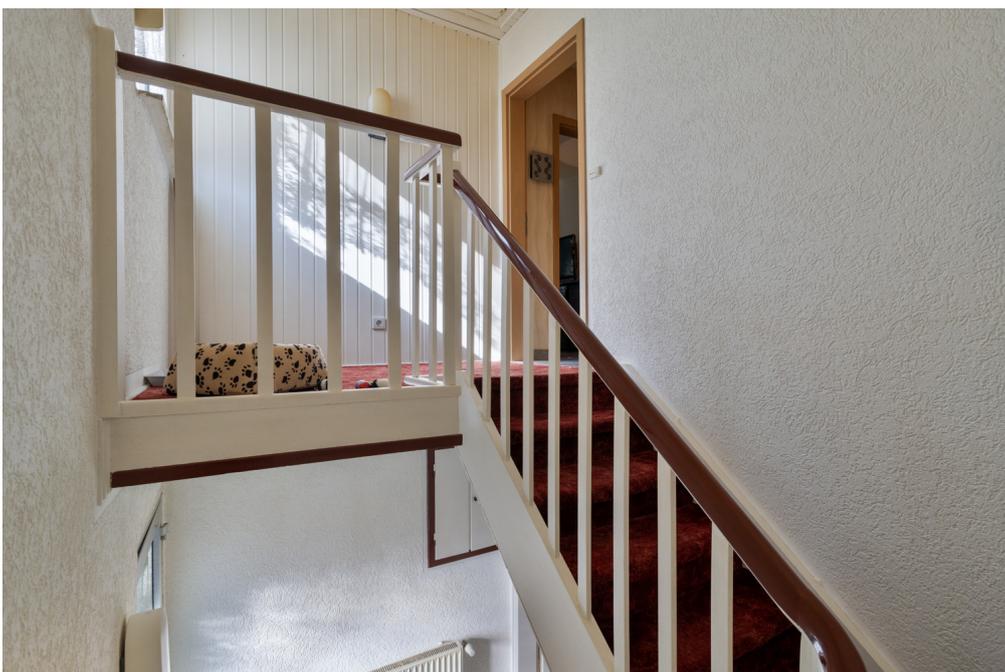
CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## La proprietà



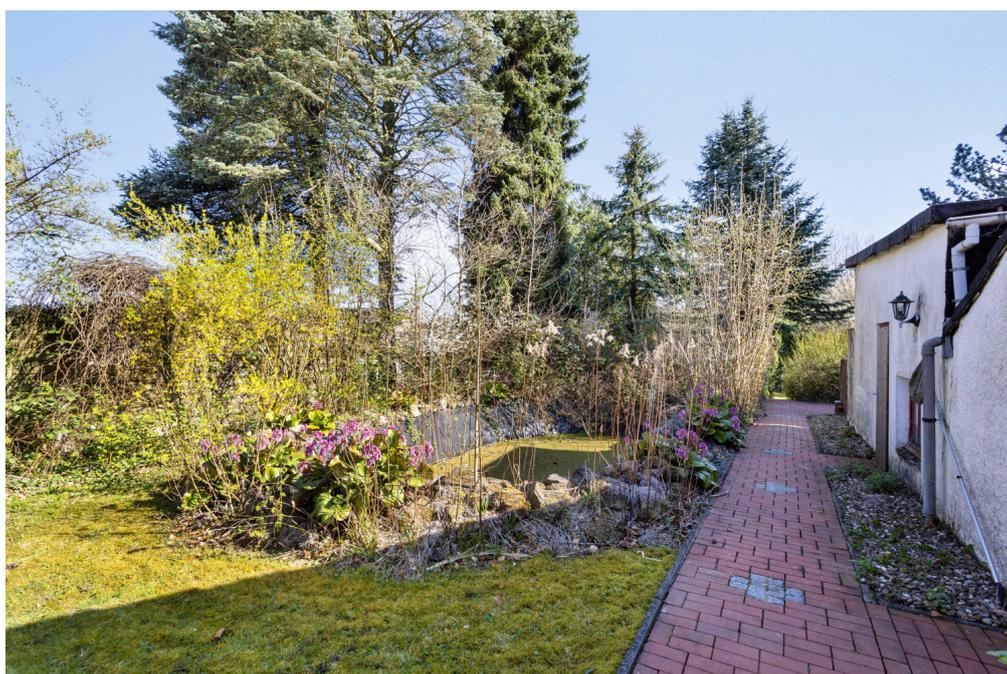
CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## La proprietà



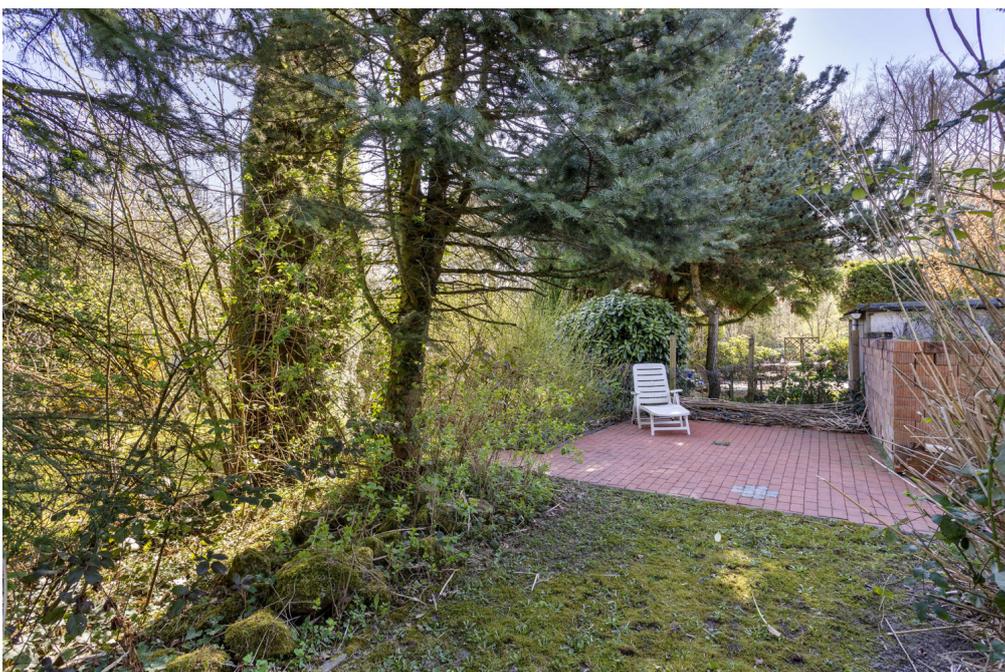
CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25283009 - 44627 Herne – Sodingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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