

Exposé

Einfamilienhaus in Herten

Großzügiges Haus mit auf 800 m² Grundstück mit ca.60 m² naturbelassenen Schwimmteich in Herten



Objekt-Nr. OM-421215

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Alwin Herrmann

45699 Herten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1903	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	803,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	12,00	Garagen	1
Wohnfläche	166,50 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus mit ca. 166 m² Wohnfläche und einem ca. 800 m² großen Grundstück befindet sich in Herten.

Freistehendes, zu 90% Energieautarkes 1 bis 2 Familien, helles, freundliches Haus mit ca. 60m² naturbelassenen Schwimmteich, Nichtraucher Haushalt.

klassische Bausubstanz vom Baujahr 1903,

Eingang nur von hinten, es führen 8 Stufen ins Erdgeschoß.

Grundstücksgröße 803 Quadratmeter, das Kamera überwacht ist.

Wohnfläche 166 Quadratmeter

Energieausweis vorhanden.

EG links:

- Wohnküche
- Kinderzimmer/ Gästezimmer

EG rechts:

- Büro/Wohnzimmer
- Küche
- Kinderzimmer/ Schlafzimmer
- Bad

EG rechts als eigenständige Wohnung nutzbar

OG:

- Großes Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit Ankleide
- großes Badezimmer

6 Kellerräume

Im Keller befinden sich eine weitere Dusche und eine weitere Toilette

Kernsanierung von 2014:

- Dach: Zwischensparren und Aufsparren Dämmung
- Fassade mit 4 cm Mineralwolle und Mineralputz
- Wassergeführter Kamin von der Firma HARK
- 2 Bäder renoviert
- Bad Obergeschoß: Villeroy & Boch Serie Aveo, freistehende Badewanne, Waschbecken, Toilette, Bidet, große Dusche, Duschabtrennung von Koralle.
- Bad Erdgeschoß: Villeroy & Boch Serie Oblic Waschbecken, Urinal, Toilette, Dusche, Duschabtrennung von Koralle.
- Holzfußböden

- Strom und Wasserleitungen komplett erneuert.

Aufgrund der Aufteilung kann ein Au Pair oder eine 24/7 Stunden Pflegekraft untergebracht werden.

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Ausstattung

- 2 Einbauküchen mit Granit Arbeitsflächen, 90cm großes Kochfeld, alles Siemens Geräte
- Alle Fenster haben elektrische Rollläden die mit Timer ausgestattet sind.
- Steckdosen und Schalter von Gira.
- Klingel mit Gegensprechanlage (für jede Wohneinheit)
- 16 kWh Photovoltaikanlage mit 40 kWh Batteriespeicher hat unseren Strombedarf zu 90,5 % gedeckt, inklusive E-Auto und Warmwassererwärmung. Die Stromversorgung kann als Insel betrieben werden.

2 Tankstellen für E-Auto

Heizung und Warmwassererzeugung:

Energien durch Wassergeführten Kamin, Solarthermie und Heizstab, betrieben mit überschüssigen Strom von der Photovoltaikanlage und Brennwerttherme (Gas)

Hochwertiger Carport, massive Ausführung, Platz für 2 PKW

Gartenhütte: isoliert mit Klimasplit Gerät (kann heizen und kühlen). Dach mit Sandwichplatten zur Isolierung. An der Rückwand Hühnerstall angebaut.

Garage: von innen mit Rauputz. Dach mit Sandwichplatten zur Isolierung.

Nebengebäude: genutzt als Holzlager für den Kamin.

Schwimmteich / Naturteich mit Filtergraben nach dem Naturagart Prinzip (naturagart.de)

Günstige Gartenbewässerung durch eigenen Brunnen.

Regenwasser von der östlichen Dachseite und dem Carport und der Garage mit Holzschuppen wird mit Genehmigung in den Garten geleitet und versickert dort. Erhebliche Einsparung von Abwassergebühren.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Herten ist eine Stadt im Kreis Recklinghausen im Ruhrgebiet. Die Lage in Herten bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzten und Schulen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch Buslinien gegeben, die Sie schnell in umliegende Städte und Gemeinden bringen. Die Autobahnen A2 und A43 sind ebenfalls gut erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Region.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, die bequem zu Fuß erreichbar sind. (Aldi, Lidl, Netto, Bäcker)

Innerhalb von 2 Kilometern sind erreichbar:

- Herten Zentrum
- Ärzte
- Schulen

- Kindergarten
- Banken
- Apotheke
- Krankenhaus
- Polizei

Sport, Freizeiteinrichtungen:

- Halde Hoheward
- Katzenbusch
- Schlosspark Herten
- Copa Ca Bakum
- Spargeldorf Scherlebeck

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Garage +angrenzendem Holzlager



Hofseite- Eingang

Exposé - Galerie



Carport



Gartenhütte

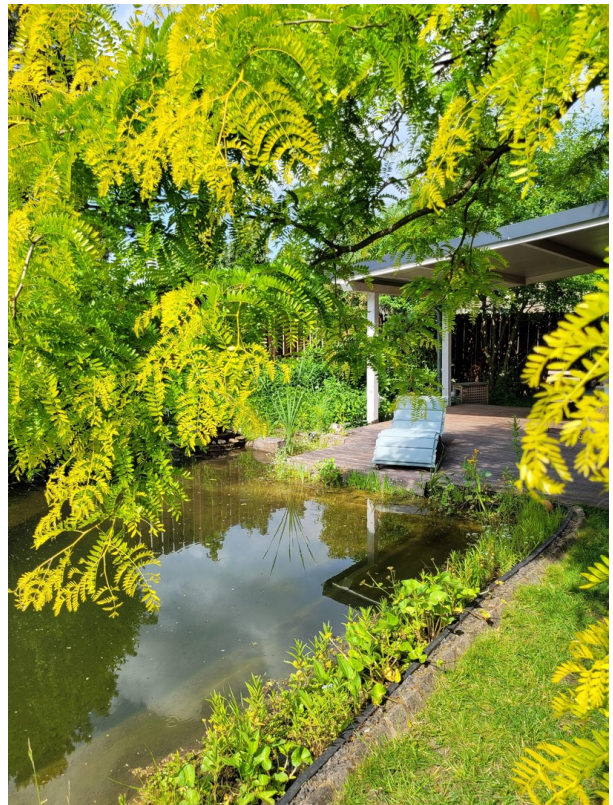
Exposé - Galerie



Gartenhütte innen



Gartenhütte innen.



Schwimmteich mit Terrasse

Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoß



Erdgeschoß nach oben

Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Küche mit Blick zum Eßzimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Eßzimmer zur Küche



EG Küche 2

Exposé - Galerie



EG links Schlafraum



EG links Schlafraum-Büro

Exposé - Galerie



EG links Blick vom Schlafraum



EG links Schlafraum-Büro

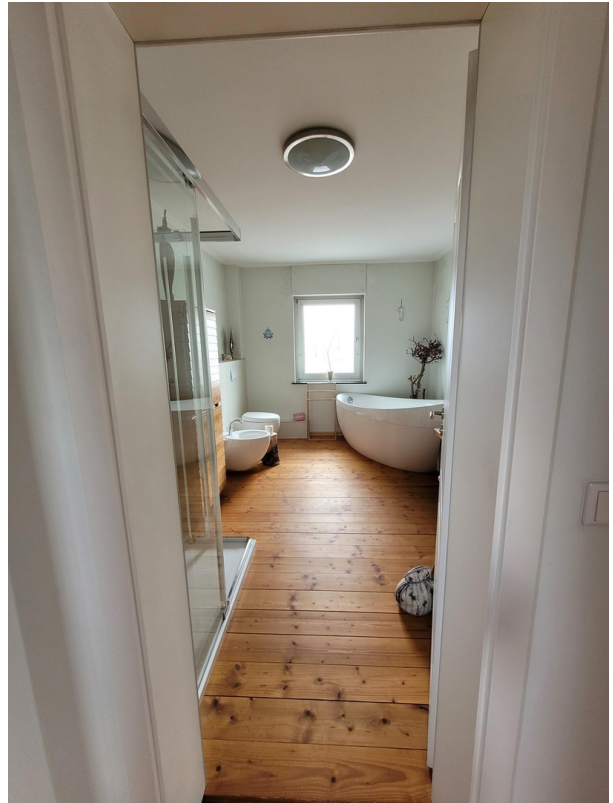


Treppe von oben zum EG

Exposé - Galerie



1 OG Flur



1 OG Bad



1 OG Bad.

Exposé - Galerie



1 OG Bad..



1 OG Bad...

Exposé - Galerie



1 OG Bad...



1 OG Schlafz. Blick Ankleide

Exposé - Galerie



1 OG Ankleide Blick z Schlafz.



1 OG Wohnzimmer-Eßzimmer



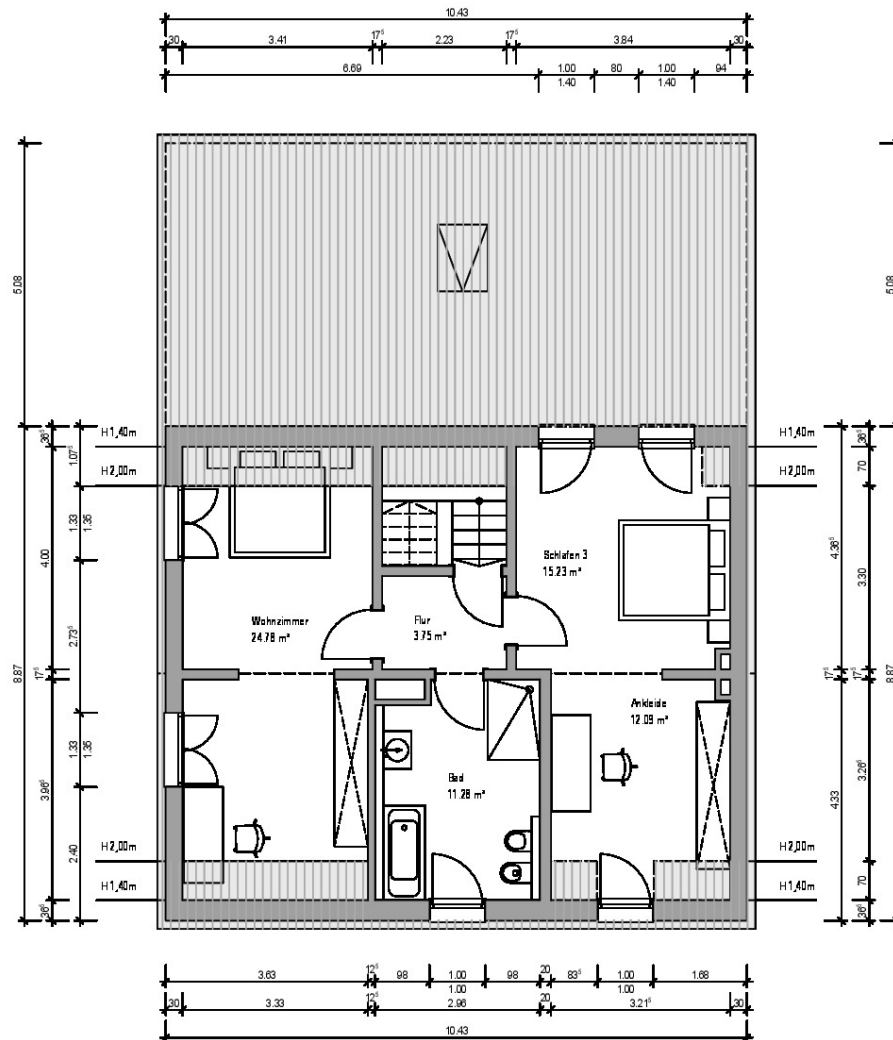
1 OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



1 OG Wohnzimmer-Eßzimmer.

Exposé - Grundrisse



Planinhalt: Grundriss Dachgeschoss

Sedanstr. 71 45699 Herten

Architekturbüro Steinböck

Verdistr. 10 45657 Recklinghausen

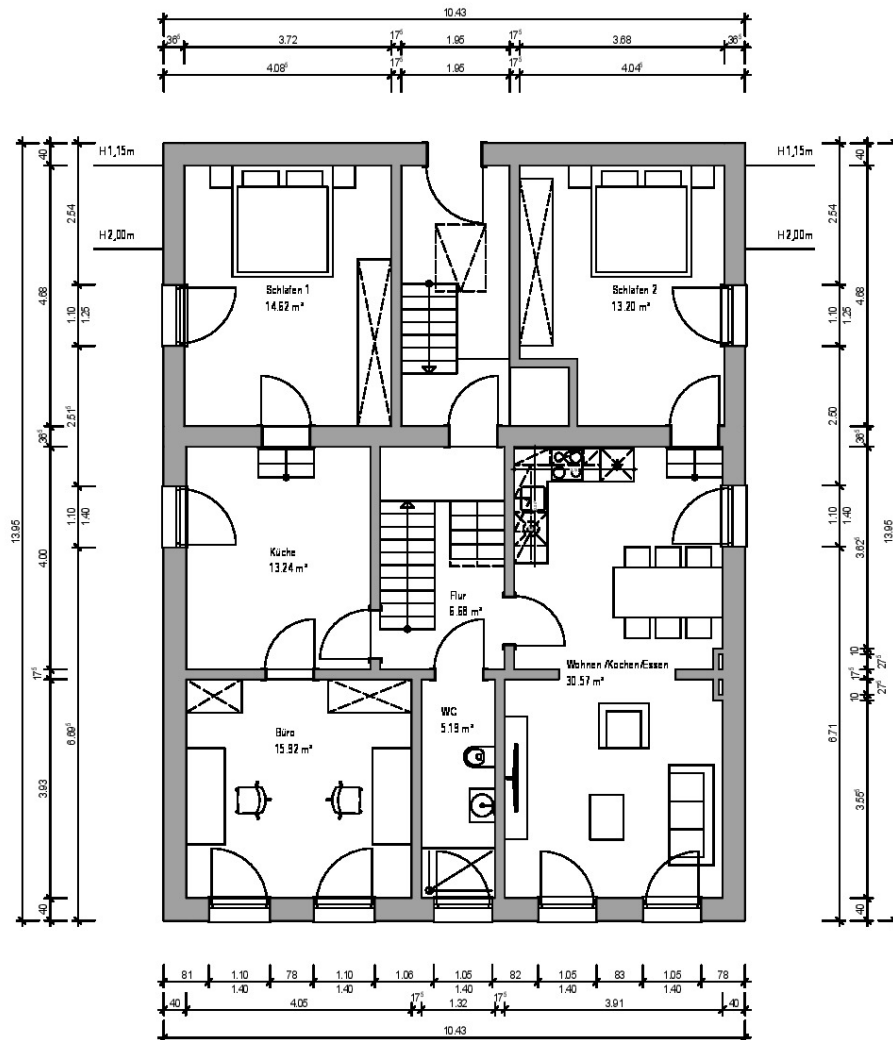
Email: fritz.steinboeck@web.de

Tel: 02361 / 25713

Datum: 19.06.2025

Maßstab: 1:100

Exposé - Grundrisse



Planinhalt: Grundriss Erdgeschoss

Sedanstr. 71 45699 Herten

Architekturbüro Steinböck

Verdistr. 10 45657 Recklinghausen

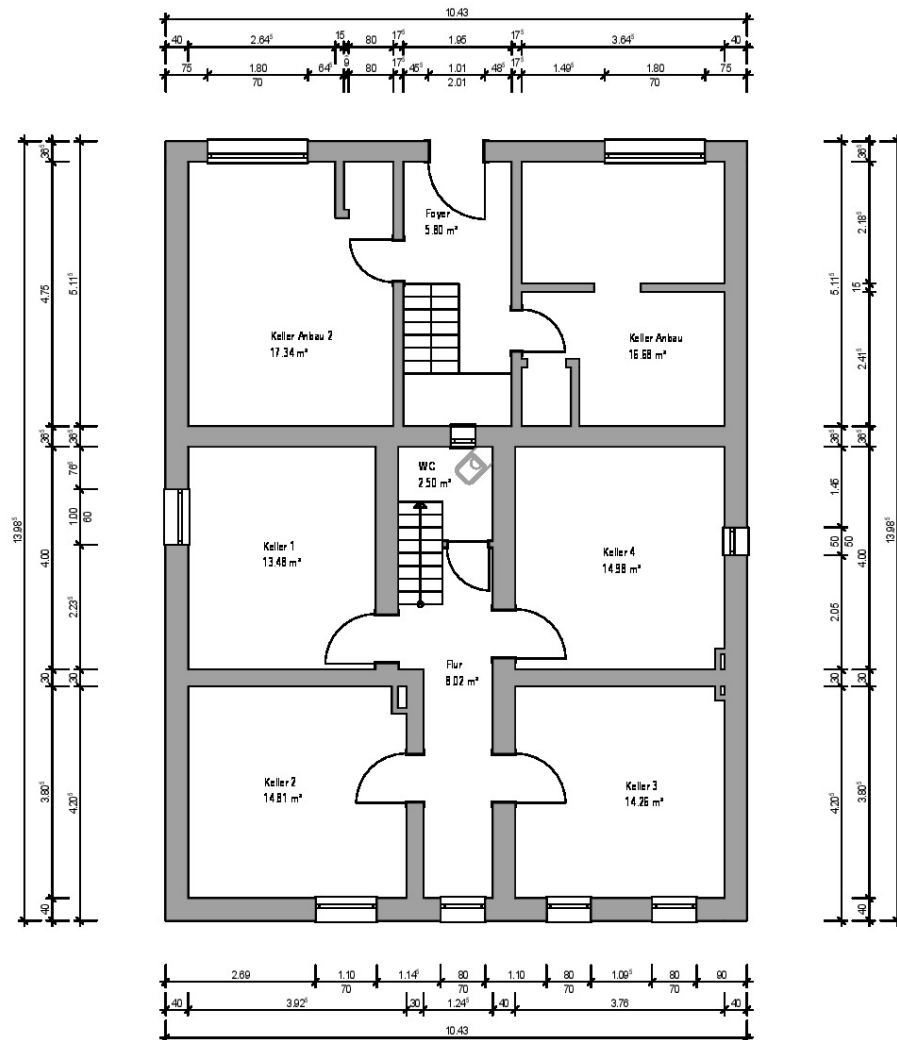
Email: fritz.steinboeck@web.de

Tel: 02361 / 25713

Datum: 19.06.2025

Maßstab: 1:100

Exposé - Grundrisse



Planinhalt: Grundriss Kellergeschoss

Sedanstr. 71 45699 Herten

Architekturbüro Steinböck

Verdistr. 10 45657 Recklinghausen

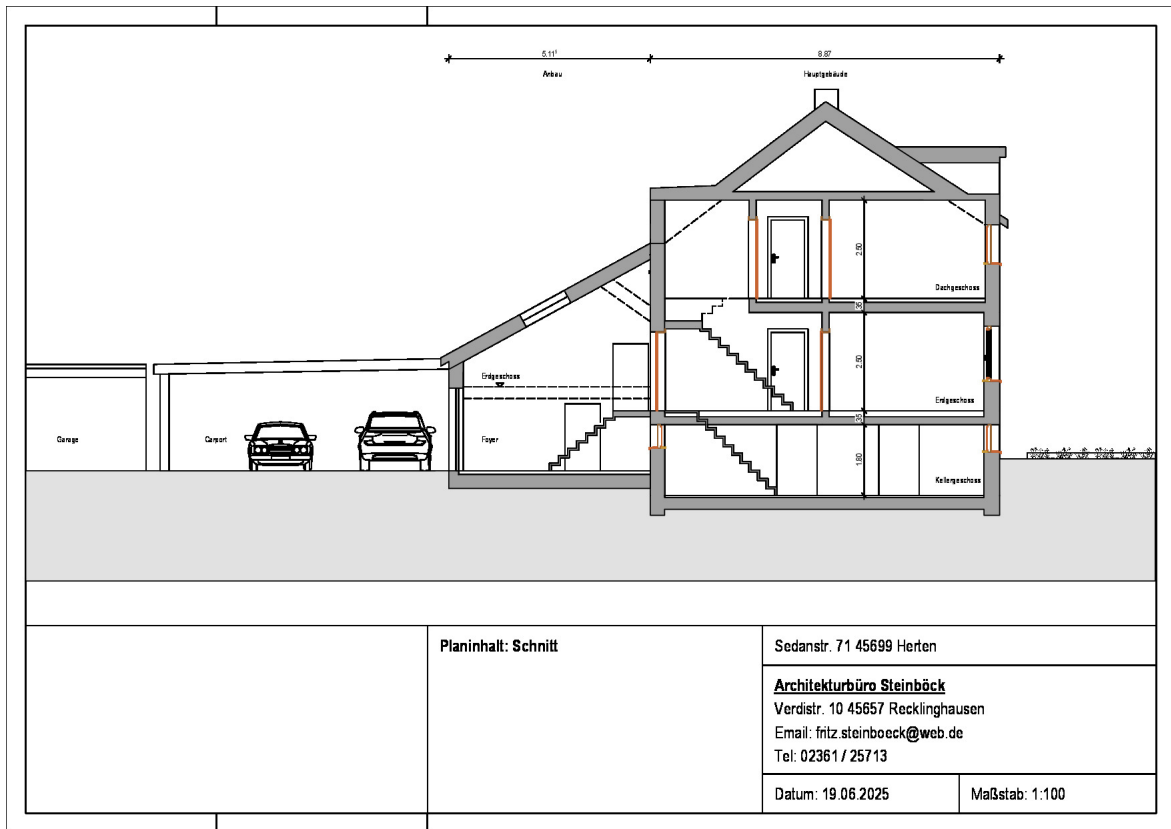
Email: fritz.steinboeck@web.de

Tel: 02361 / 25713

Datum: 19.06.2025

Maßstab: 1:100

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

dipl.- ing. fritz steinböck architekt A K N W

Berechnung Wohn- und Nebenflächen

Adresse: Sedanstr. 71, 45659 Herten

Ersteller: Dipl.-Ing. Fritz Steinböck / Verdistr. 10, 45657 Recklinghausen

Datum: 19.06.2025

Hinweis: Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung vorliegenden Pläne sowie eines örtlichen Aufmaßes.

Kellergeschoss (keine Wohnfläche)			
Ziffer	Bezeichnung	Abmessung	Fläche
1	Flur	1.171*0.360	0,42
		1.029*0.900	0,93
		5.276*1.245	6,57
		0.5*[0.013*0.040]	0,00
		0.5*[0.040+0.005]*0.048	0,00
		0.5*[1.142+1.111]*0.095	0,11
			8,03
2	Foyer	2.190*1.000	2,19
		3.800*0.950	3,61
			5,80
3	Keller 1	4.000*3.370	13,48
			13,48
4	Keller 2	3.315*0.261	0,87
		3.805*3.664	13,94
			14,81
5	Keller 3	3.554*0.167	0,59
		3.805*3.593	13,67
			14,27
6	Keller 4	3.760*3.624	13,63
		3.593*0.376	1,35
			14,98
7	Keller Anbau	2.185*1.300	2,84
		2.345*2.185	5,13
		0.845*0.150	0,13
		2.605*2.415	6,29
		1.060*0.089	0,09
		1.060*0.801	0,85
		0.700*0.150	0,11
		1.205*1.040	1,25
			16,68
7	Keller Anbau 2	4.750*2.645	12,56
		3.740*1.040	3,89
		1.010*0.801	0,81
		0.860*0.089	0,08
			17,34
8	WC	1.219*0.800	0,98
		1.700*0.900	1,53
			2,51
Summe Kellergeschoss:			107,882

Architekturbüro Steinböck / Verdistr. 10, 45657 Recklinghausen
fritz.steinboeck@web.de Tel: 02361 / 25713

Exposé - Grundrisse

dipl.- ing. fritz steinböck architekt A K N W

Erdgeschoss			
Ziffer	Bezeichnung	Abmessung	Fläche
1	Flur	0.975*0.975	0,95
		3.275*1.255	4,11
		2.230*0.725	1,62
			6,68
2	Schlafen	0.5*(3.720*1.500)	2,75
		3.720*3.180	11,83
			14,62
3	Schlafen 2	0.5*(3.680*1.500)	2,76
		1.970*1.040	2,05
		3.180*2.640	8,40
			13,20
4	Küche	4.000*3.310	13,24
		13,24	
5	WC	3.930*1.320	5,19
		5,19	
6	Wohnen	4.050*3.930	15,92
		15,92	
7	Wohnen /Kochen/Essen	3.554*0.167	0,59
		4.000*0.801	3,20
		3.624*2.939	10,65
		2.772*0.376	1,04
		2.096*0.175	0,37
		3.930*3.743	14,71
			30,57
Summe Erdgeschoss:			99,41

Architekturbüro Steinböck / Verdistr. 10, 45657 Recklinghausen
fritz.steinboeck@web.de Tel: 02361 / 25713

Exposé - Grundrisse

dipl.- ing. fritz steinböck architekt A K N W

Dachgeschoss			
Ziffer	Bezeichnung	Abmessung	Fläche
1	Bad	1.980*0.480	0,90
		3.505*2.980	10,38
			11,28
2	Flur	2.230*1.680	3,75
			3,75
3	Wohnzimmer	0.5*(3.410*0.700)	1,19
		0.5*(3.330*0.700)	1,17
		3.265*0.600	1,96
		3.265*2.730	8,91
		1.705*0.175	0,30
		3.410*3.300	11,25
			24,78
4	Schlafen 3	1.995*0.070	0,140
		4.000*3.340	13,360
		0.376*0.233	0,088
		2.924*0.500	1,462
		0.5*(0.700*0.500)	0,175
			15,23
5	Ankleide	0.5*(0.820*0.700)	0,287
		0.5*(1.370*0.700)	0,480
		2.889*0.267	0,771
		1.025*0.700	0,718
		3.265*0.953	3,111
		3.370*1.995	6,725
			12,09
Summe Dachgeschoss:			67,12
VF	Summe	Kellergeschoss	107,88
			107,88
WFL	Summe	Erdgeschoss	99,41
WFL	Summe	Dachgeschoss	67,12
			166,54

Architekturbüro Steinböck / Verdistr. 10, 45657 Recklinghausen
fritz.steinboeck@web.de Tel: 02361 / 25713