

## Mit VIVAWEST ins Eigenheim



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Lea Sophie Wende**  
 Nordsternplatz 1  
 45899 Gelsenkirchen  
 Telefon:

**VIVAWEST Wohnen GmbH**  
 Nordsternplatz 1  
 45899 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

## AUSSTATTUNG



### IHR OBJEKT

Hospitalstraße 51  
 45699 Herten

Zimmer	6
Wohnfläche ca.	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	1.508 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl	2
Baujahr	1954
Bezugsfrei ab	-
Kaufpreis	320.000,00 €

Expose-Nr. 2293-1



## ENERGIEAUSWEIS

- Energieauswestyp: Bedarfssausweis
- Energieeffizienzklasse: H
- Heizungsart: Etagenheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Das Zweifamilienhaus wurde 1954 erbaut und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rd. 130 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie verfügt über zwei Wohneinheiten mit jeweils 3,5-Zimmern. Die Gesamtwohnfläche verteilt sich auf eine Wohnung im Erdgeschoss und eine Wohnung im Obergeschoss mit jeweils 65,00 m<sup>2</sup>.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss ist derzeit vermietet. Der Mietvertrag ist bei einem Kauf nach den gesetzlichen Bestimmungen zu übernehmen. Die jährlichen Nettomieteinnahmen betragen 3.798,60 Euro. Die Obergeschosswohnung ist leerstehend und kann somit nach den eigenen Wünschen gestaltet werden. Eine Ausbaureserve ist im Dachgeschoss vorhanden.

Das großzügige Grundstück mit einer Größe von rd. 1.500 m<sup>2</sup> bietet genug Platz für diverse Gestaltungsmöglichkeiten.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2293-1“ in WhatsApp an 0209 380 11000, in Telegram an VivawestWohnen oder in Threema an \*VVWCHAT oder in Signal an 0151 72777077.

## LAGE

Das Objekt befindet sich in der Stadtmitte und zeichnet sich durch die zentrale und dennoch ruhige Umgebung aus.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken – alles bequem zu Fuß erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Nähe zum Schlosspark Herten und weiteren Grünanlagen lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

## WOHNUNGSausstattung

Das Objekt ist mit einer Gasetagenheizung sowie isolierverglasten Kunststofffenstern ausgestattet und befindet sich in einem altersgemäßen Zustand. Eine umfassende Renovierung ist erforderlich.

## SONSTIGES

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie jetzt mit uns Ihren individuellen Besichtigstermin. Bei uns erwerben Sie provisionsfrei!

Bitte beachten Sie, dass wir zwischen dem 22.12.2025 und 01.01.2026 nicht erreichbar sind. Ab dem 02.01.2026 sind wir gerne wieder für Sie da.

Erwerbsnebenkosten wie Notar- und Gerichtsgebühren sind vom Käufer zu tragen.

Exposé Angaben ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit. Unbeabsichtigte Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

## BILDER



Hausansicht



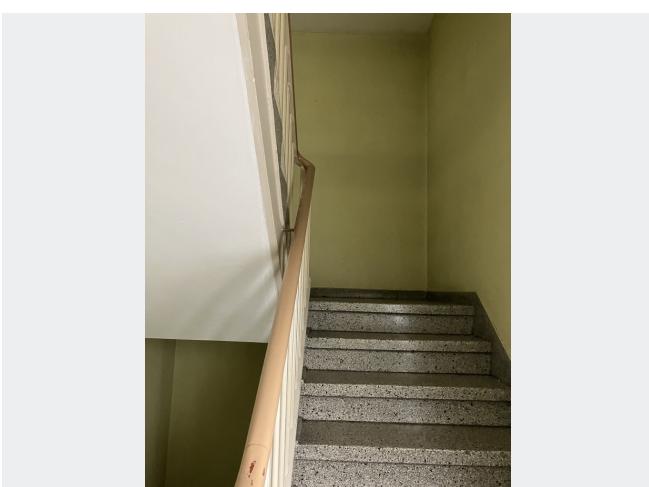
Einfahrt



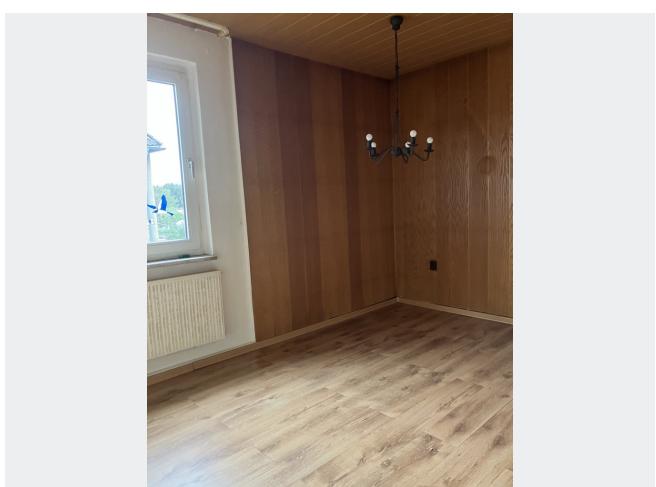
Gartenansicht



Stellplätze



Treppenhaus

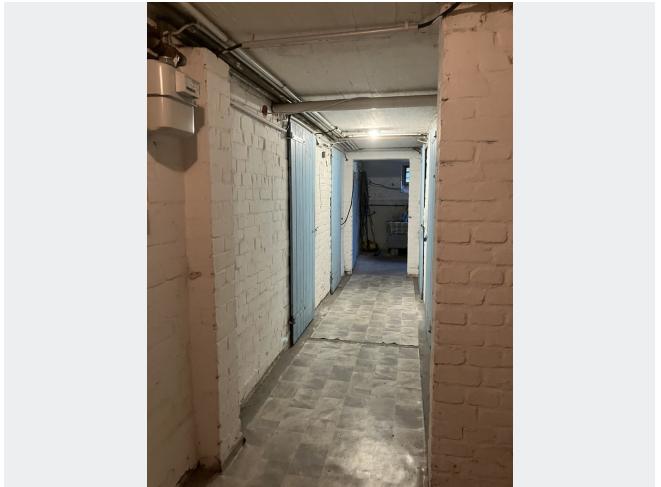


Schlafzimmer

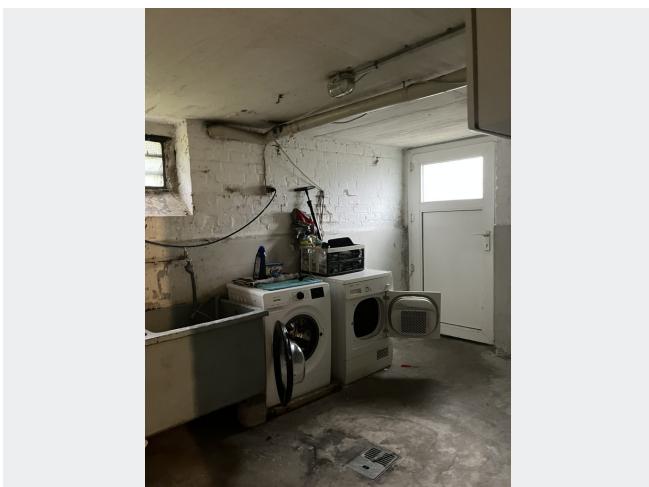
## BILDER



Badezimmer



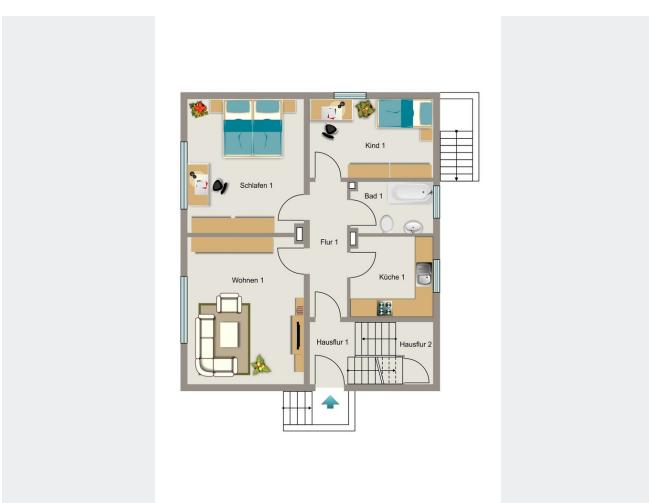
Kellerzugang



Waschraum



Therme

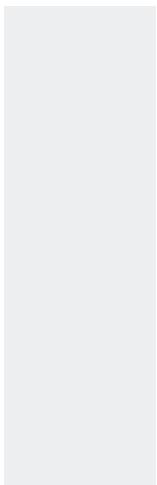


Erdgeschoss

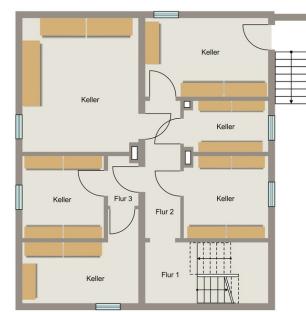
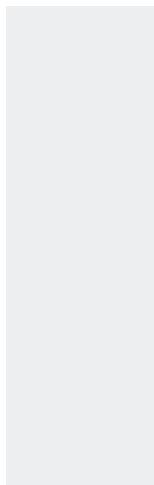


1. Obergeschoss

## BILDER



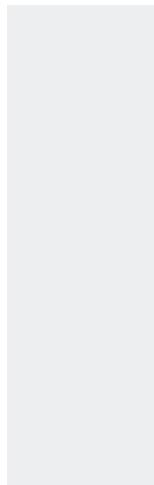
Dachgeschoss



Keller



Lageplan



Kontakt per Messenger!