

Hagen

# Attraktive Eigentumswohnung mit Loggia und Garage in Hagen

Objektnummer: 24351056



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

**KAUFPREIS: 110.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24351056 - 58093 Hagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24351056 - 58093 Hagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24351056	Kaufpreis	110.000 EUR
Wohnfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1973	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24351056 - 58093 Hagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergieverbrauch	108.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.11.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 24351056 - 58093 Hagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351056 - 58093 Hagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351056 - 58093 Hagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351056 - 58093 Hagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351056 - 58093 Hagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351056 - 58093 Hagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351056 - 58093 Hagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351056 - 58093 Hagen

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Iserlohn**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler      GÜLTIG BIS: 09/23

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

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

Objektnummer: 24351056 - 58093 Hagen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser charmanten 2-Zimmer-Eigentumswohnung, die sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Hagen befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 71 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz zum Wohlfühlen und besticht durch zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale. Die Wohnung wurde 2020 saniert und modernisiert. Die großzügige Loggia lädt zum Entspannen ein und bietet einen herrlichen Ausblick ins Grüne. Die großen Fenster, die 2010 erneuert wurden, lassen viel Tageslicht in die Räume und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Das Badezimmer ist seniorengerecht gestaltet und ist mit einer komfortablen Dusche ausgestattet. Der Zugang zur Wohnung und den Gemeinschaftsbereichen ist ebenfalls barrierefrei. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum sowie eine Garage, die Ihnen das lästige Parkplatzsuchen erspart. Zudem stehen Ihnen verschiedene Gemeinschaftsräume zur Verfügung, darunter eine Sauna, ein Fitnessraum sowie eine Wasch- und Trockenküche. Ein besonderes Highlight ist die 2023 installierte Videogegensprechanlage, die für zusätzliche Sicherheit sorgt. Das Mehrfamilienhaus wurde 1973 erbaut und befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Profitieren Sie von einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage in Hagen und genießen Sie den Komfort einer gut ausgestatteten, modernen Eigentumswohnung. Hinweis: Die Einbauküche kann gegen einen kleinen Aufpreis erworben werden.

Kurzinfos auf einen Blick: - Eigentumswohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus - Wohnfläche: ca. 71 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer - Großzügige Loggia - Fenster aus 2010 - Elektrische Rollläden - 2020 saniert - Videogegensprechanlage (2023) - Baujahr: 1973 - Badezimmer mit Dusche (seniorengerecht) - Eigene Garage - Eigenes Kellerabteil - Gemeinschaftsräume: Sauna, Fitnessraum, Wasch- und Trockenküche Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit hohem Komfort und ist ideal für alle, die Wert auf eine gehobene Ausstattung in ruhiger, zentraler Lage legen. VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte #vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienluedenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn #Luedenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen #Immobilienverrentung

Objektnummer: 24351056 - 58093 Hagen

## Ausstattung und Details

- Eigentumswohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus
- ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2- Zimmer
- Großzügige Loggia
- Fenster aus 2010
- Elektrische Rolles
- 2020 saniert
- 2023 neue Videogegensprechanlage
- Baujahr 1973
- Badezimmer mit Dusche
- Seniorengerecht
- Eigene Garage
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftsräume: Sauna, Fitnessraum, Wasch- & Trockenküche und Fahrradkeller



**Objektnummer: 24351056 - 58093 Hagen**

## Alles zum Standort

Hagen-Boloh ist ein Stadtteil im Südosten der Stadt Hagen in Nordrhein-Westfalen. Hagen-Boloh zeichnet sich durch seine eher ruhige, vorstädtische Lage aus. Es ist ein Wohngebiet, das von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die umliegenden Wälder und Hügel bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung, insbesondere für Wanderer und Naturliebhaber. Der Stadtteil ist verkehrstechnisch gut angebunden, vor allem durch Buslinien, die ihn mit dem Hagener Stadtzentrum und den angrenzenden Stadtteilen verbinden. Die Innenstadt von Hagen, mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und kulturellen Einrichtungen, ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Nähe zu den Autobahnen A45 und A46 macht Boloh für Pendler attraktiv. In Bezug auf die Infrastruktur bietet Boloh eine Grundschule, kleinere Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen, darunter Spielplätze und ein Sportverein. Der Stadtteil ist familienfreundlich und bietet durch seine naturnahe Lage und die ruhige Umgebung eine hohe Lebensqualität. Zusammenfassend ist Hagen-Boloh ein ruhiger, naturnaher Stadtteil mit guter Verkehrsanbindung und einer soliden Infrastruktur, die besonders Familien und Naturliebhaber anspricht.

Objektnummer: 24351056 - 58093 Hagen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 108.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24351056 - 58093 Hagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a Iserlohn  
E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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