

Hagen

# Einfamilienhaus mit großem Garten über den Dächern von Hagen

Property ID: 24034026x



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

**PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 3.900 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24034026x - 58091 Hagen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24034026x - 58091 Hagen

## At a glance

Property ID	24034026x	Purchase Price	450.000 EUR
Living Space	ca. 150 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	1999
Bedrooms	3	Condition of property	In need of renovation
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1947	Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Terrace

Property ID: 24034026x - 58091 Hagen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	444.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.12.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 24034026x - 58091 Hagen

## The property



Property ID: 24034026x - 58091 Hagen

## The property



Property ID: 24034026x - 58091 Hagen

## The property



Property ID: 24034026x - 58091 Hagen

## The property





Property ID: 24034026x - 58091 Hagen

## The property



Property ID: 24034026x - 58091 Hagen

## The property



Property ID: 24034026x - 58091 Hagen

## The property



Property ID: 24034026x - 58091 Hagen

## The property



Property ID: 24034026x - 58091 Hagen

## The property



Property ID: 24034026x - 58091 Hagen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

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

Property ID: 24034026x - 58091 Hagen

## A first impression

Über den Dächern von Hagen steht ein äußerst charmantes Einfamilienhaus mit viel Potential auf einem großzügigen Grundstück zum Verkauf. Die Unternehmervilla auf dem Goldberg verfügt über ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die noch um das ausbaufähige Dachgeschoss erweitert werden kann und bietet viel Platz für eine Familie. Das repräsentative Wohnzimmer mit seinen Panoramafenstern und Kamin lädt zum gemütlichen Verweilen ein, von hier aus gelangt man in den parkähnlichen Garten in Sonnenlage, der viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das erhöhte Esszimmer verbindet den Wohnbereich mit der Küche, von der aus ebenfalls die Terrasse und der Garten erreichbar sind. Ein praktischer Vorratsraum sowie der von der Küche aus erreichbare Keller bieten viel Stauraum. Drei Schlafzimmer, ein kleines Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie eine Gäste-Toilette komplettieren das schöne Zuhause für eine Familie. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, das Ihnen reichlich Ausbaureserve bietet. Hier können Sie Ihren individuellen Gestaltungsideen freien Lauf lassen und den Wohnraum nach Ihren Wünschen erweitern. Zwei Garagen runden das Ensemble ab. Insgesamt handelt es sich um ein Haus mit großem Potenzial. Es ist sanierungsbedürftig, bietet aber gleichzeitig die Möglichkeit, um- und ausgebaut zu werden. Es liegt eine Projektion zur Aufstockung mit positivem Bauvorbescheid vor, die eine Erweiterung der Wohnfläche auf ca. 300m<sup>2</sup> ergibt. Das Grundstück ist insgesamt ca. 3.900m<sup>2</sup> groß und kann nach Auskunft des Bauamtes in zwei Teile geteilt werden, der obere Teil kann abgeteilt und als Grabeland für Schrebergärten verkauft oder verpachtet werden. Dieser Teil des Grundstücks kann über die Straßen Blütenweg und Am Waldhang erschlossen werden. Wenn Sie auf der Suche nach einem gemütlichen Haus mit ausreichend Platz und Gestaltungsspielraum sind, dann sollten Sie sich dieses Angebot nicht entgehen lassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 24034026x - 58091 Hagen

## All about the location

Die Immobilie bietet Ihnen eine idyllische Lage über den Dächern von Hagen und ist dennoch gut an das öffentliche Verkehrsnetz und alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen angebunden. Supermärkte, Schulen und Ärzte sind in der näheren Umgebung vorhanden und schnell erreichbar.



Property ID: 24034026x - 58091 Hagen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 444.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949. 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.

Property ID: 24034026x - 58091 Hagen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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