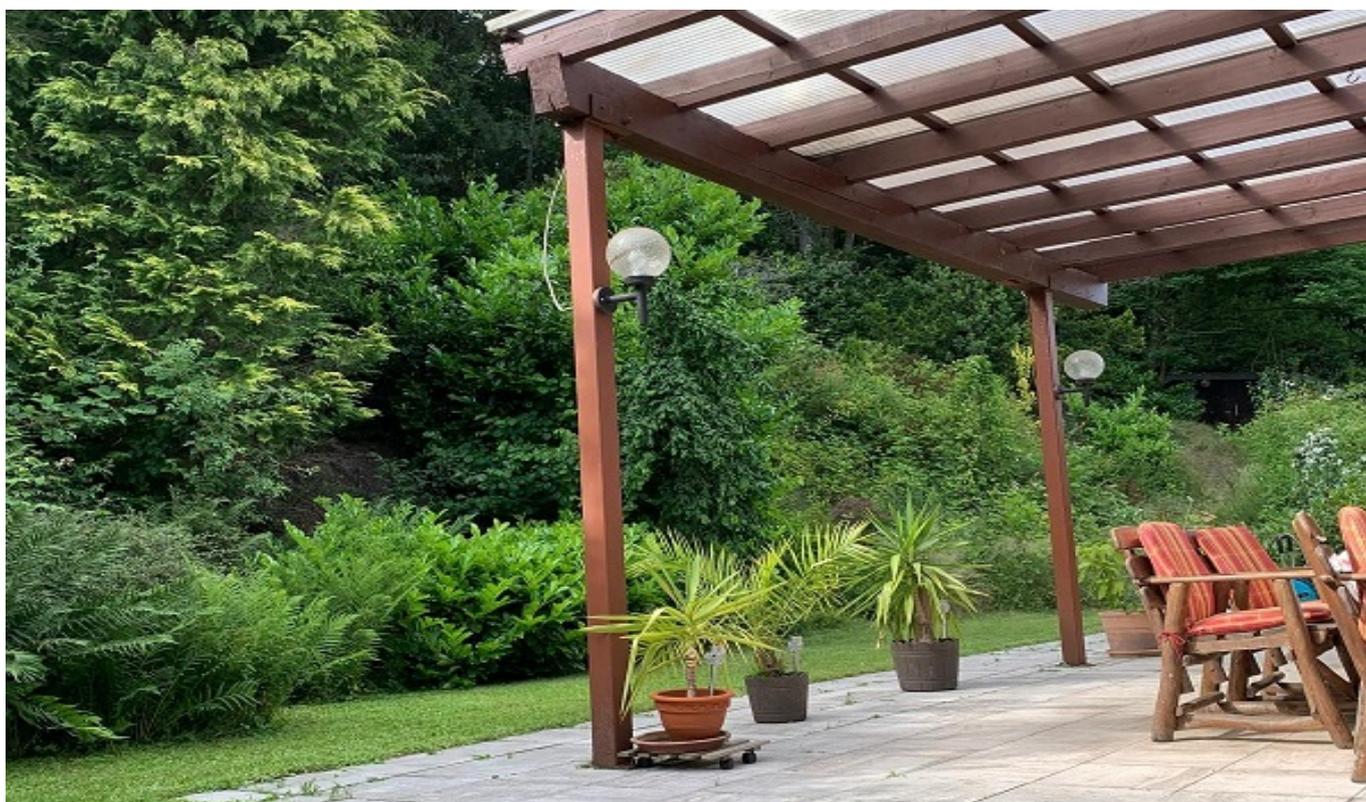


Hagen – Eilpe

# Großzügige Gartenwohnung mit Einliegerwohnung in der Selbecke

*Número de propiedad: 25034016*



PRECIO DE COMPRA: 319.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

## De un vistazo

Número de propiedad	25034016	Precio de compra	319.000 EUR
Superficie habitable	ca. 125 m <sup>2</sup>	Piso	Dúplex
Habitaciones	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Modernización / Rehabilitación	2021
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1984	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 90 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido

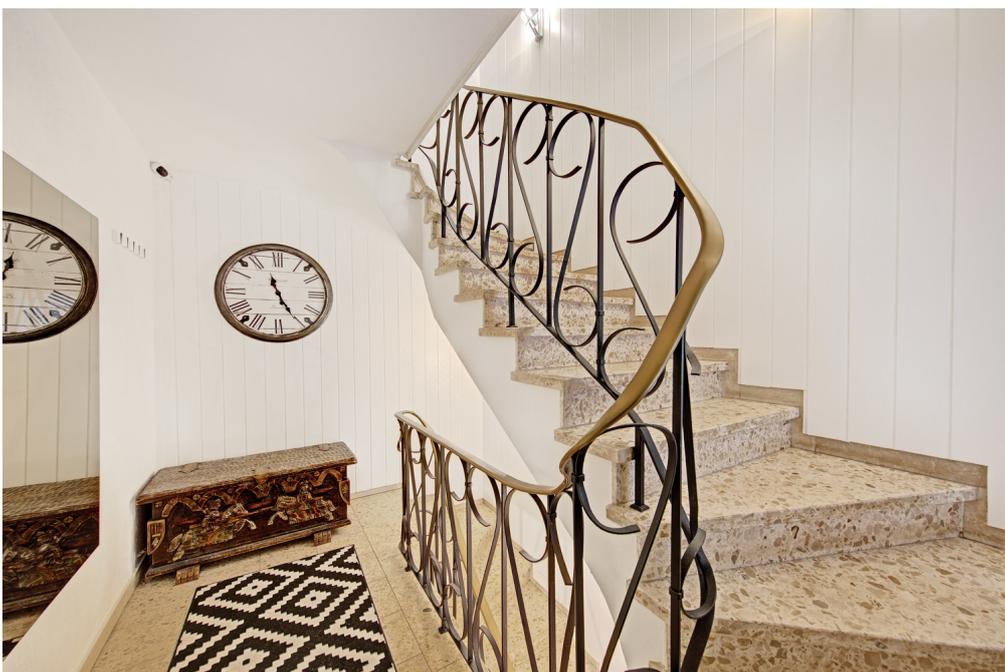
Número de propiedad: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	283.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	28.02.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

## La propiedad



Número de propiedad: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

## La propiedad



Número de propiedad: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

## La propiedad



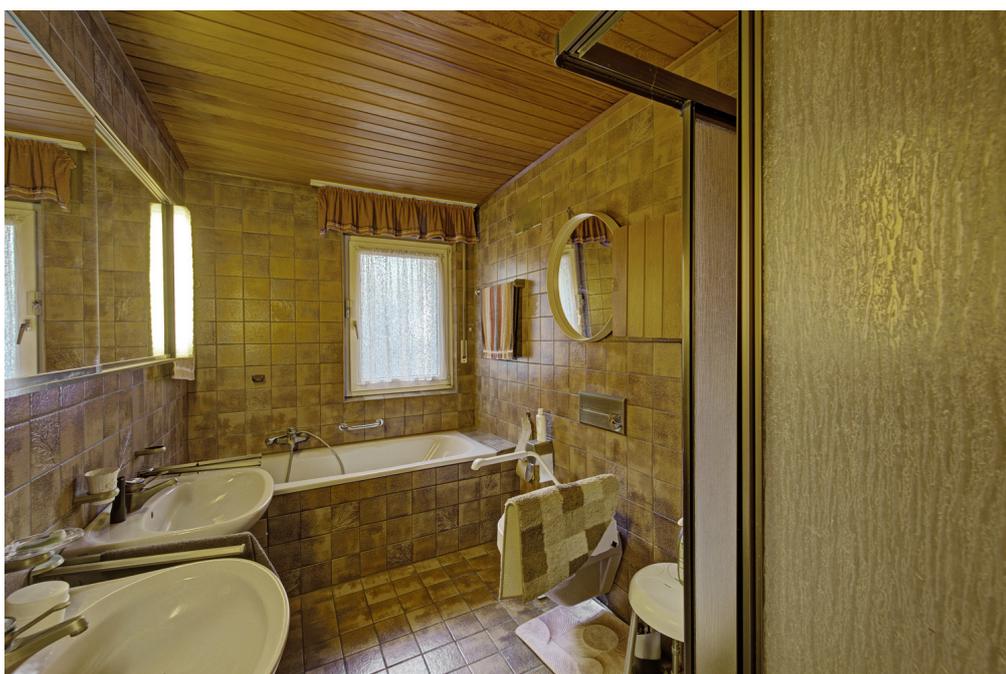
Número de propiedad: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

## La propiedad



Número de propiedad: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

## La propiedad



Número de propiedad: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

## La propiedad



Número de propiedad: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

## La propiedad



Número de propiedad: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

## La propiedad



**Capital**

—  —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Dortmund**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Número de propiedad: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

## Una primera impresión

Das Zweifamilienhaus wurde im Fachwerkstil 1980 in Hanglage erbaut. Durch einen eigenen Eingang über ein großzügiges Treppenhaus gelangt man im Obergeschoss in die zum Verkauf stehende Hauptwohnung. Diese teilt sich auf ca. 120 m<sup>2</sup> in ein großes Wohn-Esszimmer mit Kamin und Zugang zum Garten, eine Küche mit Durchreiche zum Esszimmer, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC auf. An das Wohnzimmer mit großer Panorama-Schiebetür grenzt die Sonnen-Terrasse, die mit ihrem Pergoladach auch bei Regen zum gemütlichen Verweilen einlädt. Der begrünte Hang läßt die Grundstücksgrenze allenfalls erahnen und vermittelt eine idyllische Atmosphäre. Oberhalb des Gartens befinden sich Grün- und Waldflächen. Im Erdgeschoss, durch Hanglage Halb-Souterrain (z.T. Keller = Nutzfläche), befindet sich die 2021 renovierte Bar mit Gästezimmer und neu erstelltem Bad - mit ca. 45 m<sup>2</sup> als Einliegerwohnung nutzbar. Ein moderner Kaminofen sorgt für wohlige Wärme. Beide Etagen verfügen über Gas-Fußbodenheizung. Von der Straße aus ebenerdig gibt es eine XL-Garage, von der aus die Waschküche und der Heizungskeller ebenso zu erreichen ist, wie auch durch das Treppenhaus, eine weitere Einzelgarage ergänzt das Gemeinschaftseigentum im Untergeschoss.

Número de propiedad: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

## Detalles de los servicios

Zur Wohnung gehört zudem folgende Nutzfläche im Gemeinschaftseigentum:

1 große Garage, ca. 23 m<sup>2</sup>

eine Waschküche mit ca. 15 m<sup>2</sup>

und ein Heizungsraum, ca. 15 m<sup>2</sup>, der gemeinschaftlich mit der 2. Partei genutzt wird, die Gastherme ist aus dem Jahr 1992 ist defekt und muss erneuert werden.

Die Ausstattung der Hauptwohnung ist aus Baujahres-Zeit.

Das Flachdach ist 2020 erneuert worden.

Die Bar mit Gästezimmer und neu erstelltem, modernem Bad ist im Jahr 2021 komplett renoviert worden.

Número de propiedad: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

## Todo sobre la ubicación

Hagen ist eine kreisfreie Stadt zwischen Sauerland und Ruhrgebiet und wird "das Tor zum Sauerland" genannt. Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Eilpe, in der durch Zone 30 verkehrsberuhigten Selbecke - von hier aus ist sowohl die Innenstadt wie auch die Autobahn A45 schnell erreicht. Die Selbecker Strasse ist die Hauptverbindung zwischen Hagen und Breckerfeld. Die ÖPNV-Anbindung ist in alle Richtungen vorhanden und in wenigen Schritten erreichbar. Im Eilper Zentrum ist alles zu finden, was man zum täglichen Leben benötigt. Kindergärten, Schulen, Sportstätten, Ärzte und zahlreiche Gastronomie sind hier ebenfalls zu finden. Mit seinen vielen Wäldern bietet Hagen einen hohen Erholungswert: ob Mountainbiking, Wandern zum Beispiel auf dem 3-Türme-Weg oder ein Spaziergang am Ufer einer der nahegelegenen Talsperren, für Naturfreunde gibt es viel zu erkunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Freilichtmuseum, das von alten Zeiten zeugt und absolut sehenswert ist. Hier finden übers Jahr viele verschiedene Veranstaltungen statt. Ebenfalls schnell erreicht ist das sogenannte Motodrom, die Outdoor-Kartbahn am Damm: in der "grünen Hölle" kann Jung und Alt seine Fahrkünste unter Beweis stellen. In der Stadthalle wird ein reichhaltiges Programm an Konzerten, Kabarett und anderen Veranstaltungen geboten. Das Hagener Theater und das Theater an der Volme sorgen für reichhaltiges kulturelles Angebot.

Número de propiedad: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 283.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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.

Número de propiedad: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)