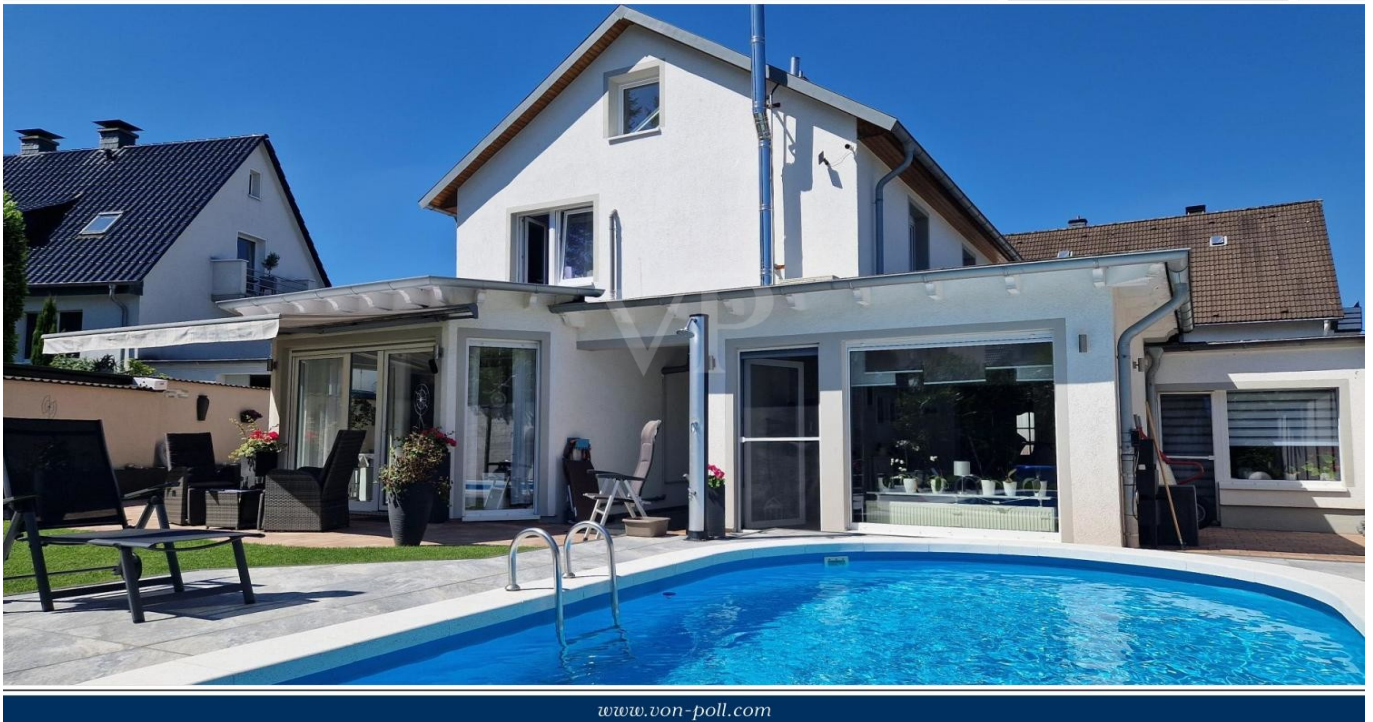


Hagen

Modernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Pool und Garten in Hagen-Emst

CODE DU BIEN: 24351031



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 666.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 753 m²

CODE DU BIEN: 24351031 - 58093 Hagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24351031 - 58093 Hagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24351031
Surface habitable	ca. 162 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1957
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	666.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24351031 - 58093 Hagen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	200.62 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.07.2033	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24351031 - 58093 Hagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351031 - 58093 Hagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351031 - 58093 Hagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351031 - 58093 Hagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351031 - 58093 Hagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351031 - 58093 Hagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351031 - 58093 Hagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351031 - 58093 Hagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351031 - 58093 Hagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351031 - 58093 Hagen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

www.von-poll.com

Capital

**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

Top-Makler Iserlohn

Höchstnote für

VON POLL Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 24351031 - 58093 Hagen

Une première impression

Dieses traumhafte, modernisierte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich 1957 erbaut, wurde die Immobilie ab 2003 umfassend modernisiert und 2014 durch einen Anbau erweitert. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Kaufgrundstück von 753 m² in hervorragender Lage von Hagen-Erst. Dank der durchdachten Raumaufteilung kann die Immobilie sowohl als Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Zudem bietet sie ideale Voraussetzungen für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Hauptwohnung beeindruckt im Erdgeschoss mit einem großzügigen Wohnzimmer mit Kamin und angrenzendem Wintergarten, welcher direkten Zugang zum Garten ermöglicht. Die angrenzende Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Eine einladende Diele und ein Gäste-WC ergänzen die Räumlichkeiten auf dieser Ebene. Im Obergeschoss erwartet Sie ein großes Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und Zugang zum Balkon. Ein weiteres Zimmer dient als Kinderzimmer. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet, während ein zusätzliches Duschbad für weiteren Komfort sorgt. Ein Flur verbindet die Räume miteinander. Das Dachgeschoss bietet eine Ausbaureserve von etwa 50 m², die sich ideal für zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche eignet. Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss besticht durch ein gemütliches Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse. Hinzu kommen ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Tageslichtbad mit Dusche, die den Wohnkomfort abrunden. Weitere Highlights der Immobilie sind der Pool und ein Gartenhaus, die den großzügigen und gepflegten Garten bereichern. Eine Doppelgarage und zwei zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. Zudem ist die Immobilie mit einer Kameraüberwachung und einer Sauna ausgestattet. Die hochwertige Ausstattung in allen Räumen unterstreicht den exklusiven Charakter dieses Traumhauses. Dieses modernisierte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint Komfort, Stil und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Es bietet Ihnen und Ihrer Familie einen idealen Rückzugsort mit zahlreichen Extras, die den Wohnwert noch weiter steigern. Lassen Sie sich von der hochwertigen Ausstattung und der attraktiven Lage überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! 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

CODE DU BIEN: 24351031 - 58093 Hagen

Détails des commodités

- Kaufgrundstück von 753 m²
- Ruhige Lage (Sackgasse)
- 2 Garagen
- Gute Raumaufteilung
- Flexible Nutzung möglich
- Gehobene Ausstattung
- 2 Kamine im Erdgeschoss
- Schwimmbad
- Photovoltaik-Anlage
- Komplette Sanierung in 2003
- Doppeltverglaste Kunststofffenster abschließbar
- Sauna vorhanden

CODE DU BIEN: 24351031 - 58093 Hagen

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in sehr beehrter und grüner Lage von Hagen– Emst. Ruhig gelegen, und trotzdem infrastrukturell sehr gut angebunden, können Sie die Annehmlichkeiten einer guten Wohnlage bei sehr guter fußläufiger Erreichbarkeit sämtlicher Nahversorger genießen. Alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs und Einrichtungen wie Ämter, Banken, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Die Haltestellen des ÖPNV liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Die Hagener Innenstadt, der Hauptbahnhof sowie die Auffahrten der BAB-en 1, 46 und 45 erreichen Sie in kurzer Zeit. Freizeitmöglichkeiten finden Sie in der grünen Umgebung der nahen Ruhr mit diversen Wäldern und Seen. Hier finden Sie Ruhe und Erholung in der Natur. Das direkte Wohnumfeld ist sehr stark durchgrünt und bietet ausreichend Spielmöglichkeiten für Ihre Kinder. Die Fernuniversität befindet sich in knapp 1,8 Km Entfernung.

CODE DU BIEN: 24351031 - 58093 Hagen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 200.62 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 24351031 - 58093 Hagen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a Iserlohn
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com