

Hagen

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

????????? ??????????: 24351031

???? ??????: 666.000 EUR • ??????????: ca. 162 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 753 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24351031 - 58093 Hagen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24351031 - 58093 Hagen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24351031	????? ???????	666.000 EUR
????????????	ca. 162 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ??????	?????????????? ??????		????????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7		
?????????????? ???	3	?????????	???????
????????????		??????????????	
????????????	3		
????? ?????????????	1957	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ???????	???????	?????????, WC ????????????, ????????, ??????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

????????? ??????????: 24351031 - 58093 Hagen

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	????????? ??????? ???????	????????? ??????? ?????????????	200.62 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.07.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	???????		

???????? ????????: 24351031 - 58093 Hagen

?? ????????





???????? ????????: 24351031 - 58093 Hagen

?? ????????



???????? ????????: 24351031 - 58093 Hagen

?? ????????





???????? ????????: 24351031 - 58093 Hagen

?? ????????





???????? ??????????: 24351031 - 58093 Hagen

?? ?????????



???????? ????????: 24351031 - 58093 Hagen

?? ????????





???????? ????????: 24351031 - 58093 Hagen

?? ????????





???????? ????????: 24351031 - 58093 Hagen

?? ????????



???????? ????????: 24351031 - 58093 Hagen

?? ????????



???????? ?????????: 24351031 - 58093 Hagen

?? ?????????

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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

**VON POLL Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



??????? ???????: 24351031 - 58093 Hagen

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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

???????? ??????????: 24351031 - 58093 Hagen

????????????????? ??? ??????????

- Kaufgrundstück von 753 m<sup>2</sup>
- 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

??????? ???????: 24351031 - 58093 Hagen

??? ??? ??? ????????????

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.



??????? ???????: 24351031 - 58093 Hagen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 200.62 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24351031 - 58093 Hagen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)