

Hagen

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

Número da propriedade: 24351031



PREÇO DE COMPRA: 666.000 EUR • ÁREA: ca. 162 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 753 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24351031 - 58093 Hagen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24351031 - 58093 Hagen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24351031	Preço de compra	666.000 EUR
Área	ca. 162 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	3		
Ano de construção	1957		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 24351031 - 58093 Hagen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	200.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.07.2033	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1957

Número da propriedade: 24351031 - 58093 Hagen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351031 - 58093 Hagen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351031 - 58093 Hagen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351031 - 58093 Hagen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351031 - 58093 Hagen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351031 - 58093 Hagen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351031 - 58093 Hagen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351031 - 58093 Hagen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351031 - 58093 Hagen

## O imóvel



Número da propriedade: 24351031 - 58093 Hagen

## O imóvel

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

Número da propriedade: 24351031 - 58093 Hagen

## Uma primeira impressão

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

Número da propriedade: 24351031 - 58093 Hagen

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24351031 - 58093 Hagen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24351031 - 58093 Hagen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24351031 - 58093 Hagen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)