

Hagen – Emst

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Hagen-Emst

*CODICE OGGETTO: 24034001*



PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m<sup>2</sup> • VANI: 10.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 801 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24034001                             |
| Superficie netta    | ca. 280 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                       |
| Vani                | 10.5                                 |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1959                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>3 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 690.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                             |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 60 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone               |

CODICE OGGETTO: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | ERDGAS_LEICHT |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 24.02.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica       | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico              | 220.60 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica | G                   |

CODICE OGGETTO: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 24034001 - 58093 Hagen – Emst**

## Una prima impressione

Dieses kürzlich modernisierte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in bevorzugter Wohnlage im Hagener Süden, in Emst. Im großzügigen Foyer mit stilvoller Marmor-Freitreppe, die sowohl ins Obergeschoss als auch den Keller führt, befindet sich eine Garderobe, ein modernisiertes Gäste-WC und eine kleine Abstellkammer. Weiterhin teilt sich das Erdgeschoss in eine große Küche mit Platz für ein Esszimmer und Zugang zur Terrasse sowie ein großes Wohnzimmer, ebenfalls mit Zugang zur Terrasse, auf. Beide Räume bieten mit ihren Panoramafenstern einen fantastischen Weitblick über den schön angelegten Garten hinaus. Von der Terrasse aus ist der Garten mit einem weiteren Freiplatz über eine breite Granit-Treppe zu erreichen. Im Obergeschoss sind 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. 2 Balkone, einer zur Straße und einer zum Garten laden zum Verweilen ein. Das Dach ist kürzlich erneuert und der Boden gedämmt worden, bei Bedarf könnte ein Dachausbau für mehr Wohnfläche sorgen. Im Souterrain befinden sich je nach Aufteilung ein bis zwei Einliegerwohnungen - für beide Wohneinheiten gibt es jeweils einen eigenen Eingang, sind aber auch vom Haupthaus-Keller erreichbar. Diese Räume eignen sich auch ideal für ein Büro. Zum Haus gehören 3 Garagen mit elektrischen Sektionaltoren, die über einen direkten Zugang zum Haus verfügen. Vor den Garagen stehen 3 Freiparkplätze zur Verfügung. Gegenüber des Hauses ist das Emster Wäldchen, das zum Spaziergehen einlädt. Bitte beachten Sie, dass das Grundstück geteilt wurde, der zu diesem Objekt gehörige Garten geht bis zur roten Linie, die im Exposé eingezeichnet ist.

**CODICE OGGETTO: 24034001 - 58093 Hagen – Emst**

## Tutto sulla posizione

Hagen-Emst ist einer der beliebtesten Stadtteile von Hagen, neben viel Grün gibt es in Emst eine fast vollständige Infrastruktur. Dinge des täglichen Bedarfs sind überwiegend fußläufig erreichbar, die nächste Bushaltestelle ist nur ein paar Schritte entfernt. In die Innenstadt von Hagen sind es nur 3,5 km, die sowohl zu Fuß, per Bus oder mit dem Auto schnell zu erreichen ist. Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt knapp 5 km. Die Autobahnanbindung ist sehr gut: die Anschluss-Stelle Hagen-Süd (A45) Richtung Frankfurt / Bremen wie auch die A46 Richtung Iserlohn sind in wenigen Minuten erreicht.

**CODICE OGGETTO: 24034001 - 58093 Hagen – Emst**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 220.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODICE OGGETTO: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)