



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Gepflegtes Zweifamilienhaus nach WEG
aufgeteilt mit Doppelgarage, Terasse
und Balkon in Hagen- Emst**

Objekt-Nr.:
172732-6390

Haus zum Kauf

in 58093 Hagen - Emst





Details

Provisionspflichtig

Rolladen

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

140 m²

Zimmer

4

Nutzfläche (ca.)

62 m²

Grundstück (ca.)

895 m²

Kategorie

Standard

Anzahl Schlafzimmer

2

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Wohneinheiten

2

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1957

Garagenanzahl

2

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Fenster

Boden

Fliesen, Laminat

Beschreibung

Dieses ursprünglich 1957 erbaute Haus wurde durch An- und Umbauten erweitert und 2003 nach WEG aufgeteilt. Die Immobilie befindet sich zurückversetzt von der reinen Anliegerstraße auf einem ca. 895 m² großen Grundstück im Hagener Stadtteil Alt-Emst.

Nachdem Sie Ihre PKW in der Doppelgarage geparkt haben, gelangen Sie über das geschmackvoll angelegte Gartengrundstück zum Haus.



Beide Wohnungen verfügen über einen eigenen Eingang. Im Dachgeschoss, das 1971 ausgebaut worden ist, befindet sich eine ca. 66,5 m² große 2-Zimmerwohnung mit Balkon. Im Erdgeschoss wiederum befindet sich eine ca. 73 m² große 2-Zimmerwohnung mit Terrasse. Die Erdgeschosswohnung verfügt zudem über einen Zugang zum Teilkeller. Zur Dachgeschosswohnung gehört im hinteren Bereich des Erdgeschosses ein Kellerersatzraum. Das Gartengrundstück mit Süd- Westausrichtung ist geschmackvoll mediterran angelegt und bietet neben einem Gartenhaus zwei weitere Terrassenflächen. Die Dachgeschosswohnung wird zum 01.10.2024 freigezogen, die Mieterin im Erdgeschoss würde sehr gerne vor Ort wohnen bleiben. Zuletzt wurde eine jährliche Ist- Miete (Vermietung beider Wohnungen, ohne Doppelgarage) in Höhe von 12.240 EUR erzielt.

Ausstattung

Dachform: Satteldach, wärme gedämmt mit Gauben auf beiden Dachseiten, Dachgeschoss 1971 ausgebaut.

Fassade: Außenmauern im KG 38 cm Ziegelmauerwerk, EG 24 cm Hohlblocksteine, DG 24 cm Bimsbeton-Vollsteine, Fassade Zementputz, Sockel verklinkert

Decken: KG Betonkappendecke, Betondecken zwischen EG und DG

Fenster: EG isolierverglaste Kunststofffenster Bj. 2015, DG doppelverglaste Aluminium-/ und Kunststofffenster Baujahr 1981/82.

Fenstersicherung: Im EG abschließbare Fenstergriffe sowie elektrisch bedienbarer und programmierbare Rollläden/ DG manuell bedienbare Rollläden

Eingangstüren: Aluminium weiß, mit Mehrfachverriegelung und Glaseinsätzen

Geschosstreppe: Zum DG Beton mit Kunststeinbelag und Metallgeländer, KG Beton mit Fliesenbelag

Zimmertüren: Überwiegend Holz, vereinzelt mit Glaseinsatz oder Vollglastüren

Türzargen: Holz

Bodenbeläge: KG: Fliesen/ EG: Fliesen, Schlafzimmer Laminat/ DG: Eingangsdiele, Bad und Küche Fliesen, Schlaf-/ Wohnzimmer Laminat

Badezimmer: EG: Tageslichtbad mit Glasdusche/ DG: Tageslichtbad mit Walk-In Dusche mit Glasabtrennung sowie Waschmaschinenanschluss

Balkon/Terrasse: EG ca. 15 m² große Terrasse, DG ca. 7 m² großer Balkon; weitere Terrassenflächen sind im Garten vorhanden

Heizungsart: Ölzentral mit Niedertemperatur, Bj. 1989, moderne Flachheizkörper mit elektronischen Heizkostenverteiler

Warmwasser: Über Durchlauferhitzer

Kamin: Die Dachgeschosswohnung verfügt über einen Kaminanschluss. Der Kaminofen kann von den Mietern erworben werden.



Elektrik: Bereits modernisiert mit Kippsicherungen und FI- Schutzschalter

Wasserleitung: Kupfer

Garage /Stellplatz: Doppelgarage mit elektrisch bedienbaren Schwingtoren

Außenanlagen: Mediterran angelegtes Gartengrundstück mit Rasen-/ und Terrassenflächen und Gartenhaus

Grundstück: ca. 895 m² großes Kaufgrundstück

Keller: Ca. 46 m² großer Teilkeller mit einer Deckenhöhe von 2,1 m und einem Außenzugang vorhanden.

Nebenkosten: 695,24 EUR/ Jahr Wohngebäudeversicherung, 870,21 EUR/ Jahr

Grundbesitzabgaben inkl. Grundsteuer für beide Wohnungen

Mieteinnahmen: EG vermietet seit 2022 für 550EUR Kaltmiete/ Monat/ DG aktuell leerstehend, zuletzt 470 EUR/ Monat

Sonstiges

Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben.

Energieausweis: Bedarfsausweis

gültig von: 19.08.2024

Endenergiebedarf Wärme: 245.3 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: G

Baujahr Haus: ab 1957

Baujahr Heizung: 1989

Lage & Umgebung

58093 Hagen - Emst

Emst ist die beliebteste Wohnadresse in Hagen.

Das Wohngebiet bietet überwiegend eine aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit großzügigen Gärten.

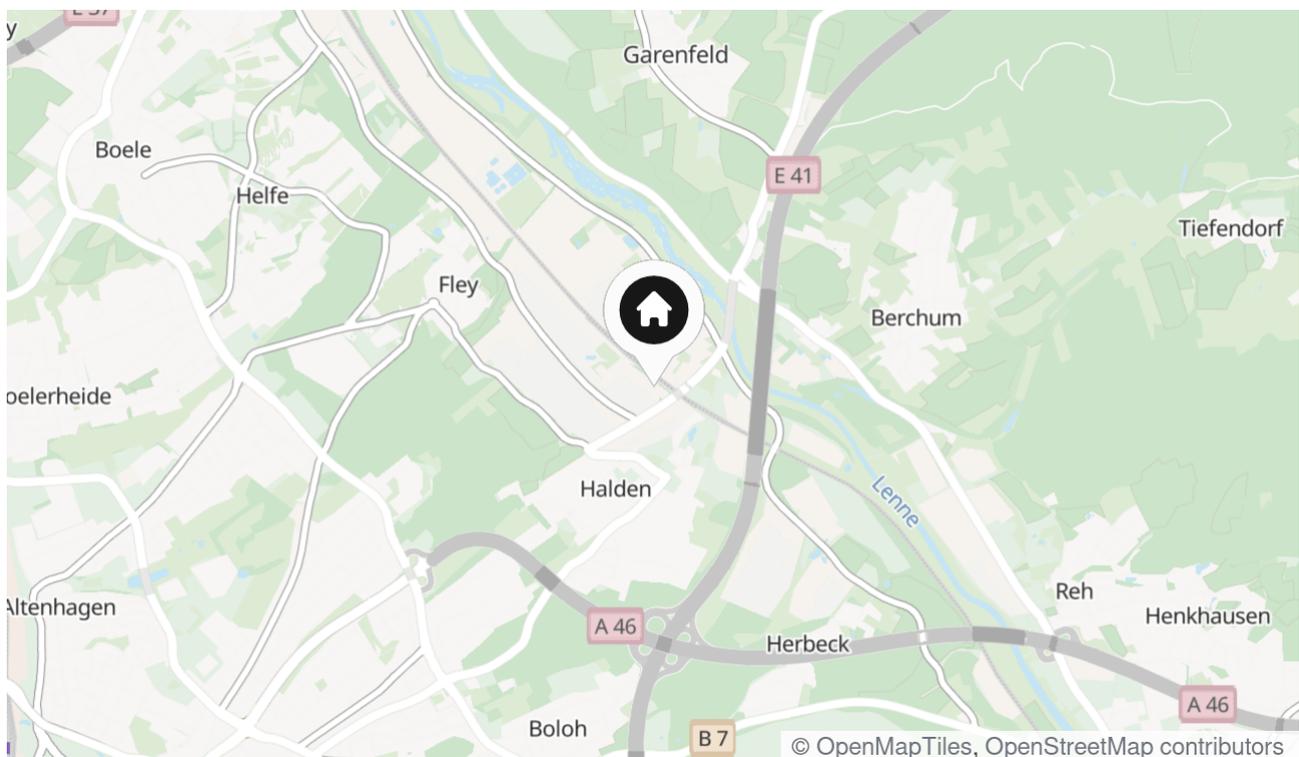
Emst bietet Ihnen ein eigenes kleines Einkaufszentrum mit Cafés, darüber hinaus sind Ärzte, Apotheken, weitere Supermärkte, Banken etc. in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ein Kindergarten und eine Grund- und Realschule befinden sich hier ebenfalls.

Freizeitaktivitäten bieten die nahe gelegenen Sportplätze, Wanderwege und die Stadthalle mit ihrem kulturellen Angeboten.

Für Familien ist der Emster Park mit gepflegten Wiesen, mehreren Spiel- und einem Basketballplätzen, sowie einem Jugendtreff ein beliebter Anlaufpunkt.

Für Sportbegeisterte, sowohl passiv als auch aktive hat dieser Stadtteil ebenfalls sehr viel zu bieten. Das Angebot reicht von Tennis über Fußball bis hin zu geführten Joggingtreffs rund um die Emster Wälder.

Eine gute Busverbindung zur Innenstadt und ausgezeichnete Anbindung an das Hauptverkehrsnetz, sowie an die Autobahnen A 1, A 45 und A 46 runden das Angebot ab.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



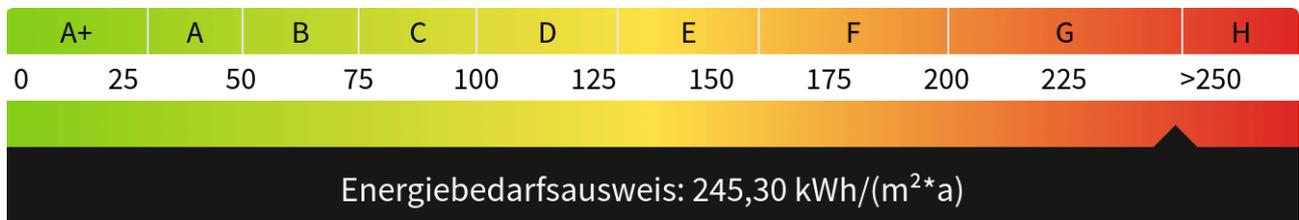
Energieausweis

Endenergiebedarf
245,30 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
Gas

Gültig bis
18.08.2034





Hausansicht



Geschmackvoll angelegter Garten



Terrasse im EG



Der Wohn-/Essbereich im EG



Terrassenzugang im EG



Schlafzimmer im EG



Ankleidezimmer im Schlafzimmer



Küche im EG



Tageslichtbad im EG



Küche im DG



Balkon im DG



Grundriss EG



Grundriss DG



Wohnzimmer im DG



Kaminanschluss im Wohnzimmer



Modernes Tageslichtbad im DG



Doppelgarage



Kontakt

Casa I.D Immobilien Dienstleistungs GmbH

Bandstahlstr. 2

58093 Hagen

Telefon: 02331-3678910

E-Mail: info@casa-id.de

Ihr Ansprechpartner

Kevin Roggenkamp

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

