

Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Ca. 250 m² großes und modern
ausgestattetes Zweifamilienhaus mit
separaten Eingängen**

**Objekt-Nr.:
172732-6464**

Haus zum Kauf

in 58099 Hagen - Garenfeld





Details

Provisionspflichtig

Rolladen

Wasch/Trockenraum

Abstellraum

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

250 m²

Zimmer

9

Nutzfläche (ca.)

132 m²

Grundstück (ca.)

572 m²

Kategorie

Standard

Anzahl Etagen

1

Anzahl Schlafzimmer

5

Anzahl Badezimmer

4

Anzahl Stellplätze

6

Anzahl Wohneinheiten

2

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

2004

Stellplätze

4

Garagenanzahl

2

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Boden

Fliesen, Laminat

Beschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus, erbaut im Jahr 2004, bietet mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 250 m² großzügigen Raum für eine Familie oder auch für zwei separate Haushalte. Die beiden Wohneinheiten – eine ca. 127 m² große Erdgeschosswohnung und eine ca. 124 m² große Wohnung im Obergeschoss – sind bereits nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) aufgeteilt, und verfügen über separate Zugänge was sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger attraktive



Möglichkeiten bietet.

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße und grenzt an ein weitläufiges Feld, was für ein hohes Maß an Privatsphäre und ein naturnahes Wohnen sorgt.

****Erdgeschosswohnung (ca. 127 m²):****

Die Erdgeschosswohnung empfängt Sie mit einer hellen Eingangsdiele, die auf der linken Seite Zugang zur Küche sowie auf der rechten Seite zu einem Kinder-/ oder Arbeitszimmer und einem Tageslichtbad mit Dusche bietet. Geradeaus öffnet sich durch zwei Glastüren der zentrale Bereich dieser Wohnung, ein großzügig und offen gestalteter ca. 44 m² Wohn-/ und Essbereich. Große Fenster sowie sowohl vom Wohn- auch als Essbereich vorhandene Zugänge auf die Terrasse lassen viel Licht herein und öffnen den gesamten Raum zum gepflegten, ebenerdigen Garten, der durch eine geschmackvolle Kombination aus Beet- und Rasenflächen punktet. Vom Essbereich aus gelangen Sie auf eine seitliche Terrasse, die durch den Balkon im Obergeschoss teilweise überdacht und mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Der Zugang zur Terrasse ist ebenfalls von der Küche aus möglich, sodass Sie den Außenbereich auch von der Küche aus bequem und direkt erreichen können.

Zurück in der Eingangsdiele befindet sich im Erdgeschoss ein weiteres Highlight dieser Wohnung, ein abgetrennter Elternbereich. Dieser umfasst ein Schlafzimmer, das ebenfalls mit einem Terrassen-/ Gartenzugang ausgestattet ist sowie eine Ankleide und ein weiteres Tageslichtbad mit Badewanne.

****Obergeschosswohnung (ca. 124 m²):****

Über einen separaten Zugang erreichen Sie die ca. 124 m² große Wohnung im Obergeschoss, die sich derzeit auf 5 Zimmer, zwei Tageslichtbäder und eine Küche verteilt. Ein Highlight dieser Wohnung ist der offene Wohn-/ und Essbereich mit direkten Zugang zur angrenzenden Küche. Der gesamte Bereich ist durch bodentiefe Fenster zwischen dem Ess- und Küchenbereich sowie zum Balkon sehr gut belichtet.

Aktuell verfügt die Wohnung über drei Schlafzimmer, wobei es möglich wäre, den Essbereich noch großzügiger zu gestalten, falls nur zwei Schlafzimmer benötigt werden. Aktuell ist diese Wohnung für pauschal 900 EUR/ Monat vermietet.

****Zusätzliche Merkmale:****

- Zwei Garagen und vier Außenstellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für die Bewohner und Gäste.
- Das Grundstück ist gut geschnitten und bietet sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch ausreichend Platz für Freizeitgestaltung.



- Das Haus verfügt über einen Vollkeller, der von beiden Wohnungen separat zugänglich ist.
- Zwei große beheizte Hobbyräume (ca. 44 m²/ 34 m²)
- Heizungskeller kann hier als Verbindung beider Wohnung genutzt werden.

****Fazit:****

Dieses Zweifamilienhaus bietet alles, was man sich für modernes Wohnen wünscht: Viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung, einen gepflegten Garten sowie eine ruhige und dennoch zentrale Lage. Ideal für Familien, die gemeinsam unter einem Dach leben möchten, ohne auf Privatsphäre und Komfort verzichten zu müssen. Aufgrund der Aufteilung nach WEG ist es auch eine interessante Option für Kapitalanleger. Ob als Mehrgenerationenhaus, für eine größere Familie oder als Kombination aus Selbstnutzung und Kapitalanlage – diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Dachform: Satteldach, wärmegeklämt mit Gauben auf beiden Dachseiten

Fassade: Außenmauern im KG 36,5 cm Ziegelmauerwerk, EG 30 cm Hohlblocksteine, wärmegeklämt Klinkerfassade, Giebel mit Naturschiefer

Decken: Stahlbeton

Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster, teilweise bodentief

Fenstersicherung: Elektrisch bedienbare und programmierbare Rollläden mit Einzel- und Zentralsteuerung

Eingangstüren: Aluminium weiß, mit Mehrfachverriegelung und Glaseinsätzen

Geschosstreppe: Beton

Zimmertüren: Überwiegend Holz, 2 Vollglastüren zum Wohn-/Essbereich im EG

Türzargen: Holz

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

Badezimmer: Jede Wohnung verfügt über 2 Tageslichtbäder mit Dusche bzw. Badewanne

Balkon/Terrasse: EG ca. 15 m² große, teilüberdachte Terrasse vor dem Essbereich/ der Küche, weitere große Terrasse vor dem Wohnbereich; DG ca. 5 m² großer Balkon

Heizungsart: Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher, Hersteller Buderus, 4.000 l GFK- Tanks, Warmwasserfußbodenheizung

Wasseruhren: Separat für beide Wohnungen

Wasserleitungen: Kupfer

Abwasser: Kunststoff

Elektrik: Modernisiert mit Kippsicherungen und FI- Schutzschalter, getrennt für beide Wohnungen



Garage /Stellplatz: 2 Garagen mit elektrisch bedienbaren Sektionaltoren sowie Gartenzugang, bis zu 4 Außenstellplätze

Außenanlagen: Geschmackvoll angelegtes, ebenes Gartengrundstück mit Rasen-/ und Terrassenflächen und Gartenhaus

Grundstück: ca. 572 m² großes Kaufgrundstück

Keller: Vollkeller, separate Zugänge und abgetrennte Kellerflächen für beide Wohnungen, neben klassischen Kellerräumen gehört zur WE 1 ein ca. 44 m² und zu WE ein ca. 34 m² großer beheizter Hobbyraum

Nebenkosten: 1.148 EUR/ Jahr Wohngebäudeversicherung inklusive Elementar, 2.367 EUR/ Jahr Grundbesitzabgaben inkl. Grundsteuer für beide Wohnungen

Mieteinnahme: DG aktuell pauschal vermietet für 900 EUR/ Monat

Sonstiges: Regenwasserzisterne und Starkstromanschluss in einer Garage

Sonstiges

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

Energieausweis: Verbrauchsausweis

gültig von: 17.11.2024

Endenergieverbrauch Wärme: 91.1 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel

Energieeffizienzklasse: C

Baujahr: 2004



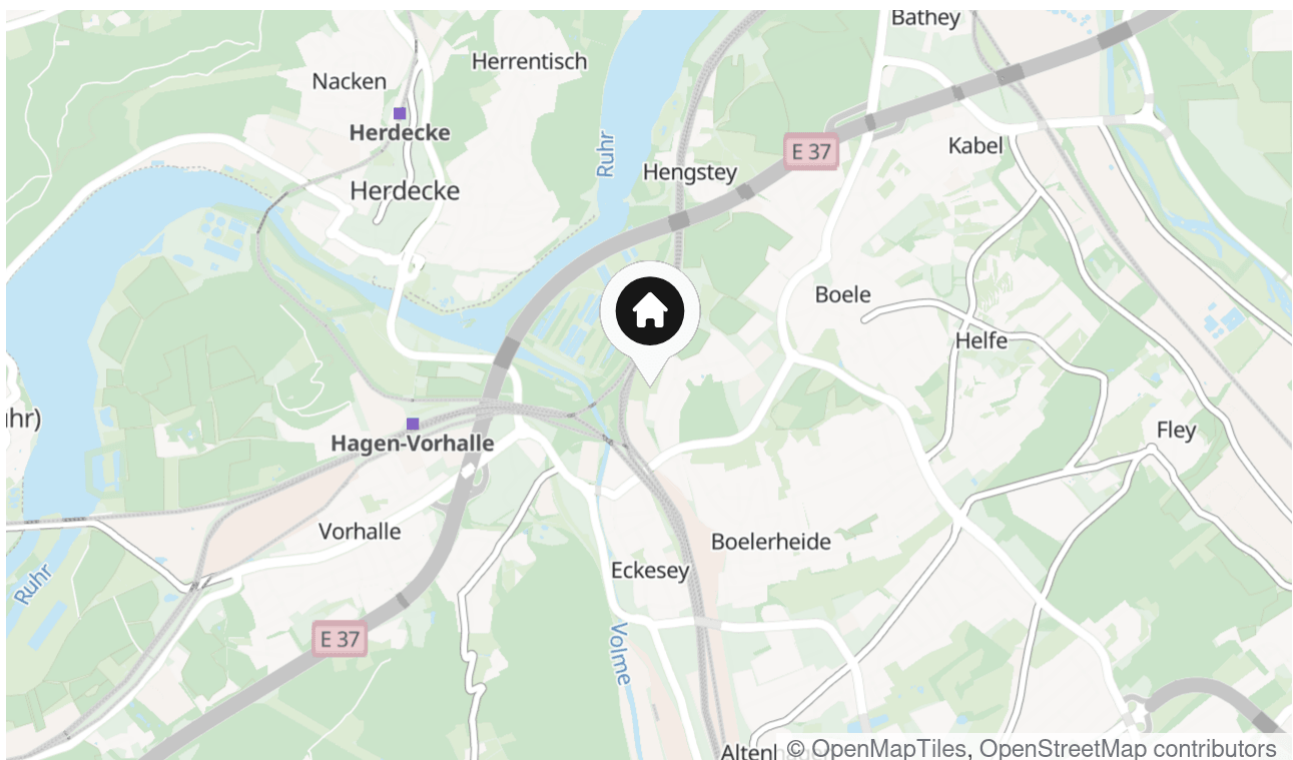
Lage & Umgebung

58099 Hagen - Garenfeld

Hagen-Garenfeld liegt im Norden von Hagen, nicht weit entfernt von Schwerte Ergste. Der Stadtteil liegt in einem überwiegend grünen und naturnahen Umfeld, das von sanften Hügeln und Waldgebieten geprägt ist.

Der Stadtteil ist bereits seit vielen Jahren bei Jung und Alt als Wohngebiet beliebt. Überwiegend befinden sich hier gepflegte Ein-/ und Zweifamilienhäuser sowie kleineren Mehrfamilienhäusern mit gepflegten Vorgärten. Die ländlich geprägte Struktur und das dörliche Idyll bietet eine hohe Lebensqualität, insbesondere für Menschen, die das Grüne und die Ruhe schätzen, jedoch gleichzeitig von der Nähe zu städtischen Angeboten profitieren möchten.

Garenfeld verfügt über eine gute Verkehrsanbindung sowohl an die Innenstadt von Hagen/ hagen- Hohenlimburg als auch an die umliegenden Städte Westhofen und Ergste. Die ca. 4 km entfernte A45 (Sauerlandlinie) sorgt zudem für eine schnelle Verbindung nach Dortmund und Schwerte.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

91,10 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

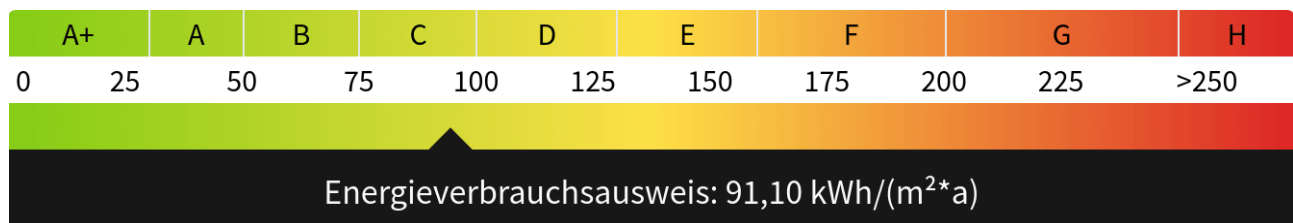
Öl

Wesentlicher Energieträger

Öl

Gültig bis

16.11.2034





Der gepflegte Garten



Großzügiges Zweifamilienhaus



Seitliche Terrasse und Zugang zur Garage



Offen gestalteter Wohn-/ Essbereich



Der Wohnbereich mit Blick in den Garten



Küche im EG mit Terrassenzugang



Elternschlafzimmer im EG



Eines der beiden Tageslichtbäder im EG



Offene Grundrissgestaltung im DG



Der Wohnbereich im DG



Schlafzimmer im DG mit Ankleide



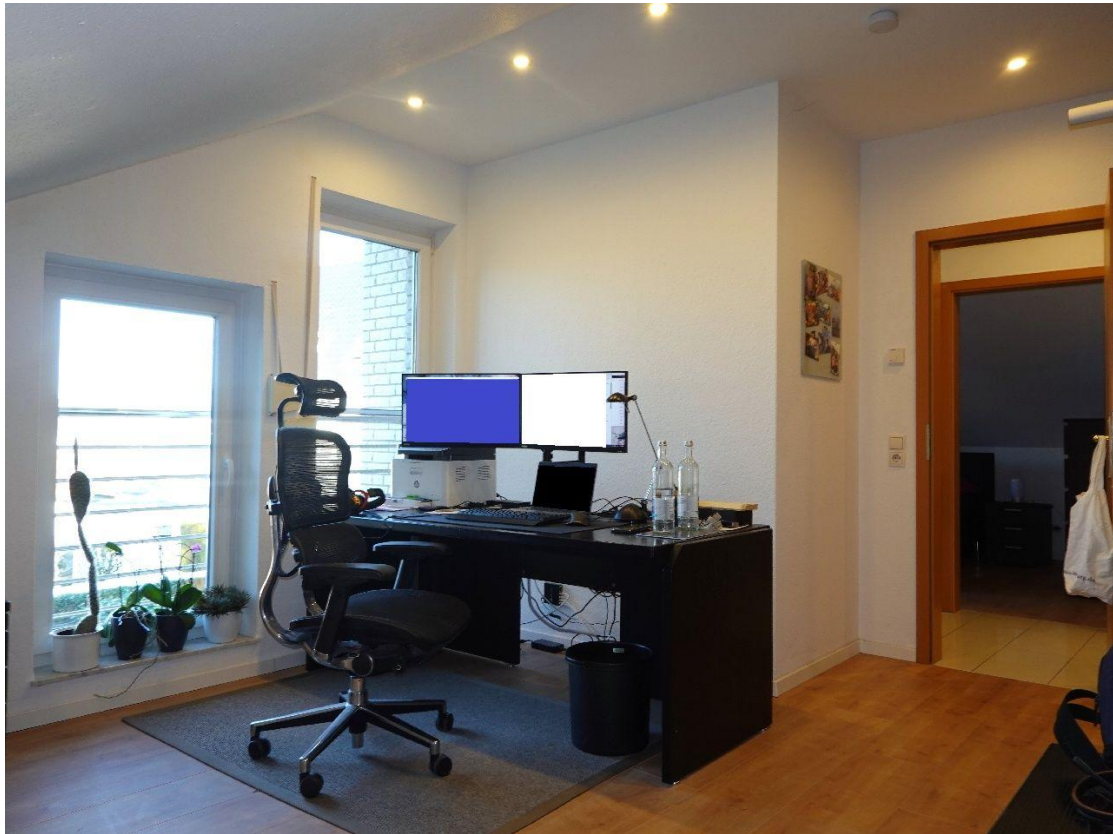
Grundriss EG



Grundriss DG



Grundriss KG



Arbeits-/ Kinderzimmer im DG



Duschbad im DG



Große HOBBYraum im KG



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

