



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Ca. 127 m² große Erdgeschosswohnung
mit zwei Tageslichtbädern, zwei
Terrassen, Garten und Garage**

Objekt-Nr.:
172732-6485

Wohnung zum Kauf

in 58099 Hagen - Garenfeld





Details

Provisionspflichtig

Rolladen

Wasch/Trockenraum

Abstellraum

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

127 m²

Zimmer

9

Nutzfläche (ca.)

60 m²

Grundstück (ca.)

572 m²

Kategorie

Standard

Etage

0

Anzahl Etagen

1

Anzahl Schlafzimmer

5

Anzahl Badezimmer

4

Anzahl Stellplätze

3

Anzahl Wohneinheiten

2

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

2004

Stellplätze

2

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Boden

Fliesen, Laminat

Beschreibung

Im Erdgeschoss eines 2004 erbauten und gepflegten Zweifamilienhaus in einer ruhigen Seitenstraße liegt diese ca. 127 m² große 3,5 Zimmer - Eigentumswohnung.



Nachdem Sie Ihren PKW in der Garage oder auf einem der beiden Außenstellplätze geparkt haben, betreten Sie eine helle 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.

Im Kellergeschoss steht neben einem Wasch-/ Trockenraum, den gemeinschaftlich nutzbaren Heizungskeller noch ein ca. 44 m² großer beheizter Hobbyraum zur Verfügung.

Abschließend möchten wir Sie darauf hinweisen, dass auch die ca. 124 m² große Eigentumswohnung im Dachgeschoss zum Verkauf steht. 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, wärmegeklämte 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

Türzargen: Holz



Bodenbeläge: KG: Fliesen/ EG: Fliesen, Schlafzimmer Laminat
Badezimmer: 2 Tageslichtbäder mit Dusche bzw. Badewanne
Balkon/Terrasse: Ca. 15 m² große, teilüberdachte Terrasse vor dem Essbereich/ der Küche, weitere große Terrasse vor dem Wohnbereich;
Heizungsart: Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher, Hersteller Buderus, 4.000 l GFK- Tanks, Warmwasserfußbodenheizung
Wasseruhren: Vorhanden
Wasserleitungen: Kupfer
Abwasser: Kunststoff
Elektrik: Modernisiert mit Kippsicherungen und FI- Schutzschalter
Garage /Stellplatz: Garage mit elektrisch bedienbaren Sektionaltoren, Starkstromanschluss sowie Gartenzugang, 2 weitere Außenstellplätze
Außenanlagen: Geschmackvoll angelegtes, ebenes Gartengrundstück mit Rasen-/ und Terrassenflächen und Gartenhaus
Grundstück: Ca. 572 m² großes Kaufgrundstück
Keller: Vollkeller, neben klassischen Kellerräumen, ein ca. 44 m² großer beheizter Hobbyraum
Nebenkosten: 586 EUR/ Jahr Wohngebäudeversicherung inklusive Elementar, 1.207 EUR EUR/ Jahr Grundbesitzabgaben inkl. Grundsteuer
Sonstiges: Regenwasserzisterne

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

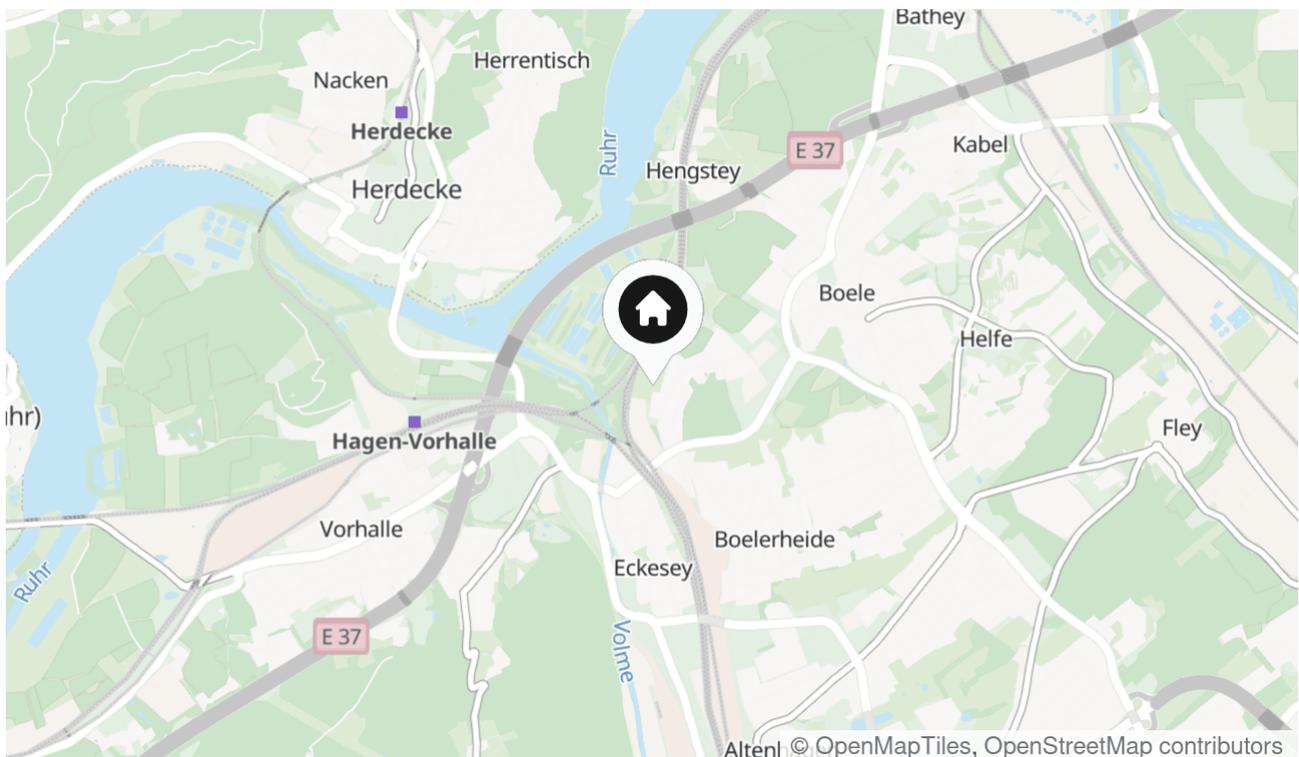
Lage & Umgebung

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

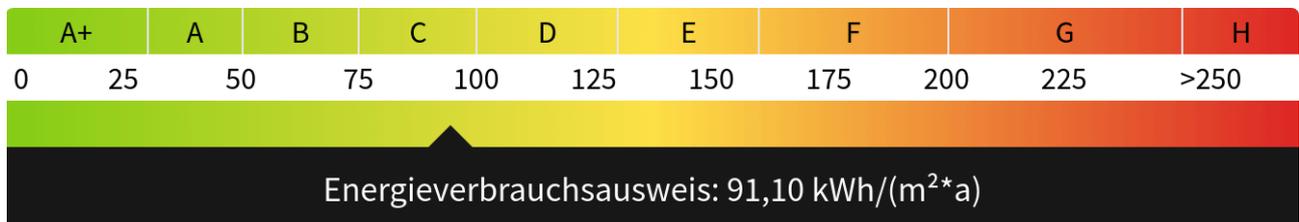
Öl

Wesentlicher Energieträger

Öl

Gültig bis

16.11.2034





Großzügiges Zweifamilienhaus



Seitliche Terrasse und Zugang zur Garage



Offen gestalteter Wohn-/ Essbereich



Der Wohnbereich mit Blick in den Garten



Küche im EG mit Terrassenzugang



Platz für einen kleinen Esstisch



Elternschlafzimmer im EG



Das Hauptbad



Zweites Tageslichtbad



Großzügiger Hobbyraum



Das gepflegte Zweifamilienhaus



Grundriss EG



Grundriss 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

