

Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Ca. 124 m² große ETW mit 4 Zimmern,
offenem Wohn-/Essbereich, 2
Tageslichtbädern, Balkon und Garage**

**Objekt-Nr.:
172732-6486**

Wohnung zum Kauf

in 58099 Hagen - Garenfeld





Details

Provisionspflichtig

Rolladen

Wasch/Trockenraum

Abstellraum

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

124 m²

Zimmer

9

Nutzfläche (ca.)

57 m²

Grundstück (ca.)

572 m²

Kategorie

Standard

Etage

1

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

Diese ca. 124 m² große 4-Zimmereigentumswohnung liegt im Dachgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses in einer ruhigen Seitenstraße in Hagen- Garenfeld.



Nachdem Sie Ihre PKW entweder in der Garage oder auf einem der beiden Außenstellplätze geparkt haben, gelangen Sie über einen separaten Zugang in die ca. 124 m² große 4-Zimmerwohnung.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der offene Wohn-/ und Essbereich mit direktem Zugang zur angrenzenden Küche. Der gesamte Wohn-Ess-/ sowie Küchenbereich ist zudem durch eine große bodentiefe Fensterfront zwischen dem Ess-/ und Küchenbereich sowie die Fenster und Tür 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.

Zudem stehen zwei Tageslichtbäder, eines mit Dusche und das andere mit Badewanne zur Verfügung.

Im Kellergeschoss befindet sich neben einem klassischen Kellerraum sowie dem gemeinschaftlich nutzbaren Heizungskeller noch ein ca. 34 m² großer beheizter Hobbyraum. Aktuell ist diese Wohnung für pauschal 900 EUR/ Monat vermietet.

Abschließend möchten wir Sie darauf hinweisen, dass auch die ca. 127 m² große Eigentumswohnung im Erdgeschoss 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, 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/-zargen: Holz

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

Badezimmer: 2 Tageslichtbäder mit Dusche bzw. Badewanne

Balkon/Terrasse: Ca. 5 m² großer Balkon

Heizungsart: Energieeffiziente Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher, Hersteller Buderus, 4.000 l GFK- Tanks, Warmwasserfußbodenheizung, geringer Verbrauchswert von 91.1 kWh/(m²a)



Wasseruhren: Vorhanden

Wasserleitungen: Kupfer

Abwasser: Kunststoff

Elektrik: Modern mit Kippsicherungen und FI- Schutzschalter

Garage /Stellplatz: Garage mit elektrisch bedienbaren Sektionaltor,
2 hintereinander liegende Außenstellplätze

Grundstück: Ca. 572 m² großes Kaufgrundstück

Keller: Vollkeller, neben einem klassischen Kellerraum und dem gemeinschaftlichen

Heizungskeller steht noch ein ca. 34 m² großer beheizter Hobbyraum

Nebenkosten: 563 EUR/ Jahr Wohngebäudeversicherung inklusive Elementar, 1.160EUR/ Jahr

Grundbesitzabgaben inkl. Grundsteuer

Mieteinnahme: Aktuell pauschal vermietet für 900 EUR/ Monat

Sonstiges: Neben der Küche befindet sich ein praktischer Vorrats-/Abstellraum.

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



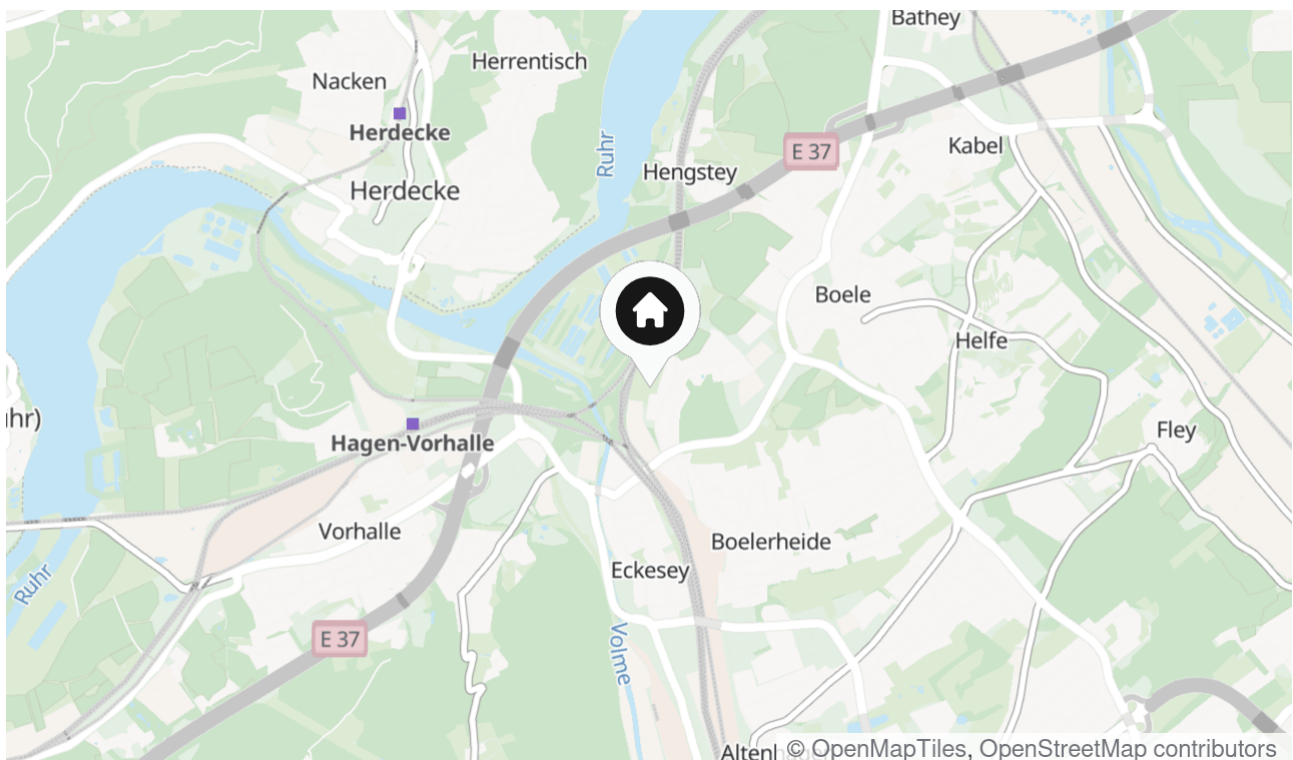
Lage & Umgebung

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

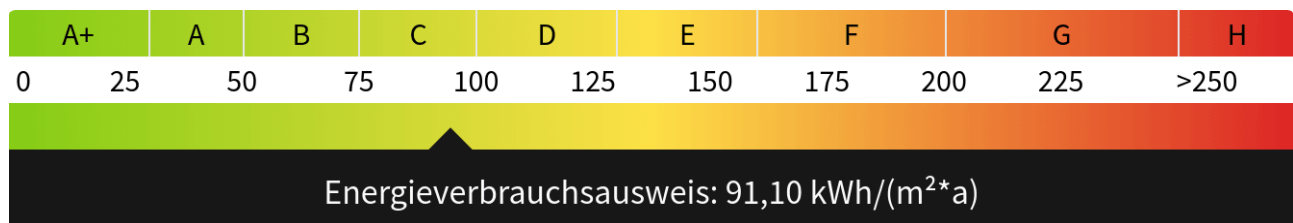
Öl

Wesentlicher Energieträger

Öl

Gültig bis

16.11.2034





Der Wohnbereich im DG



Großzügiges Zweifamilienhaus



Der gepflegte Garten



Offene Grundrissgestaltung im DG



Offen gestalteter Wohn-/ Essbereich



Seitliche Terrasse und Zugang zur Garage



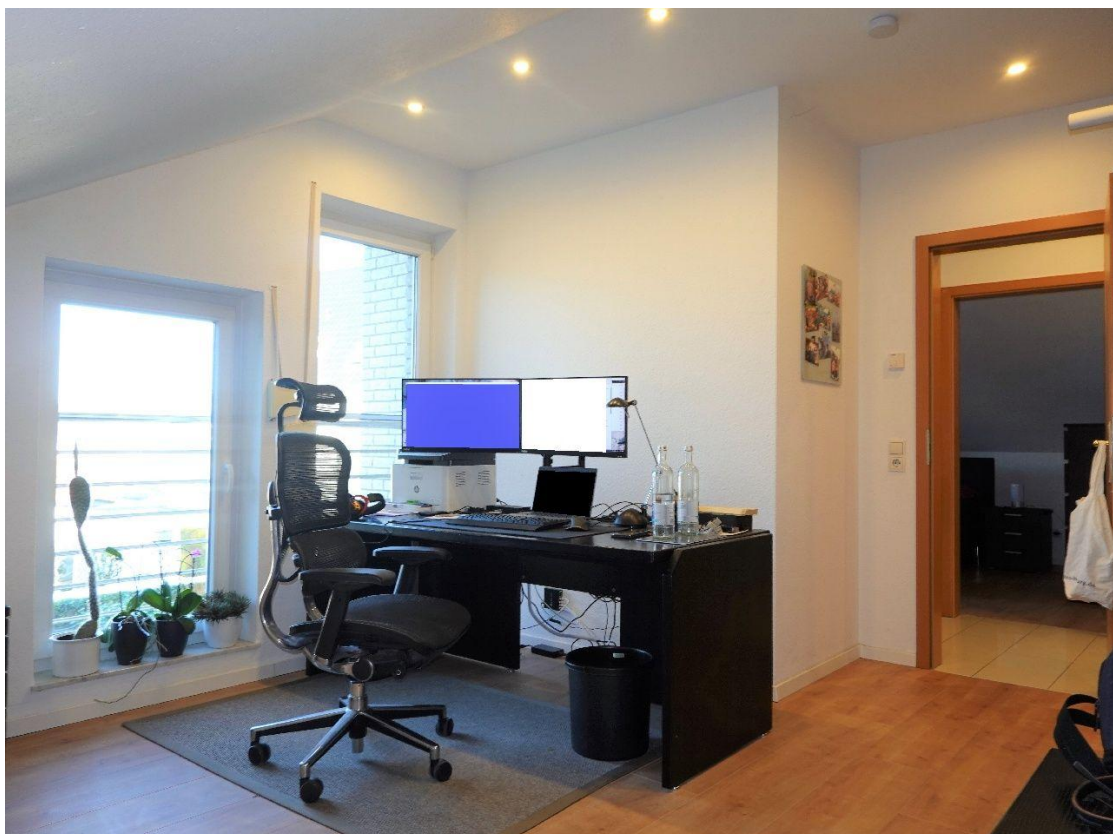
Küche im EG mit Terrassenzugang



Tageslichtbäder mit Badewanne



Schlafzimmer im DG mit Ankleide



Kinder-/Arbeitszimmer



Tageslichtbad mit Dusche



Grundriss DG



Grundriss KG



Arbeits-/ Kinderzimmer im DG



Der untere Eingangsbereich



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

