



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Direkt am Rande des Hameckeparks, 3-  
Zimmer ETW mit Tageslichtbad und  
Balkon. Provisionsfrei!**

**Objekt-Nr.:**  
**172732-6488**

# Wohnung zum Kauf

in 58097 Hagen - Boelerheide





## Details

Vermietet

Rolladen

Wasch/Trockenraum

Kabel/Sat-TV

Hausgeld

**294 €**

Wohnfläche (ca.)

**65 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Kategorie

**Standard**

Etage

**1**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Wohneinheiten

**6**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1967**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Wanne, Fenster**

Boden

**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Diese ca. 65 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung im 1.Obergeschoss befindet sich ruhig gelegen am Ende einer kaum befahrenen Sackgasse in zentraler Lage angrenzend an den Hamecke-Park in Hagen.

Über eine zentrale Diele mit praktischem Abstellraum lassen sich alle Zimmer dieser Wohnung erreichen.

Direkt links befindet sich die Küche, die neben einer Küchenzeile Platz für einen kleinen Esstisch bietet. Für Ihre Vorräte steht hier ein zusätzlicher Abstellraum zur Verfügung.

Gegenüber der Küche befindet sich das Kinder-/ Arbeitszimmer mit Blick in den Gemeinschaftsgarten. Links neben diesem Zimmer erreichen Sie ein großzügiges Wohn- / Esszimmer mit Zugang zum Balkon. Der Raum ist durch große Fenster und den Balkonzugang sehr gut belichtet. Auf dem Balkon können Sie durch die Süd-/ Ostausrichtung die Sonne genießen.



Im weiteren Verlauf der Diele erreichen Sie links ein großes Schlafzimmer sowie geradeaus das Tageslichtbad.

Neben einem Kellerraum steht auch eine Waschküche zur Verfügung.

Seit 2022 ist die Wohnung durchgehend für aktuell 420 EUR Kaltmiete vermietet. Die derzeitigen Mieter würden sehr gerne in der Wohnung wohnen bleiben.

Vor dem Haus befindet sich eine Parkfläche, die von den Eigentümern des Hauses genutzt wird.

Die Eigentumswohnung überzeugt im besonderen Maß durch ihre Lage. Der direkt angrenzende, weitläufige Hameckepark bietet die Möglichkeit zu gemütlichen Spaziergängen. Die sehr gute infrastrukturelle Anbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der A1, A45, A46 oder der Innenstadt. Die nahegelegene Boelerstraße bietet fußläufig zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des alltäglichen Bedarfs.

## **Ausstattung**

Etagenlage: 1.Obergeschoss

Fassade: Rauputz

Haustür: Modern, Aluminium mit Glaseinsatz sowie Briefkästen

Wohnungstür: Holz

Gegensprechanlage: Ja

Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster, Baujahr 1979, Balkontür Baujahr 2000

Fenstersicherung: Rollläden, manuell bedienbar

Zimmertüren/ -zargen: Holz

Badezimmer: Tageslichtbad mit Badewanne

Decken: Stahlbeton, Verputzt

Bodenbeläge: Fliesen und Laminat

Wände: Glattputz

Balkon: Ja mit Süd-/ Ostausrichtung

Heizungsart: Gasetagenheizung, Firma Wolf, Baujahr 2024

Garage: Nein

PKW- Stellplatz.: Öffentliche Parkfläche direkt vor dem Haus

Treppenhausreinigung: Im Wechsel unter den Eigentümern

Winterdienst: Extern

Gartenpflege: Extern

Wohngeld: 294 EUR/ Jahr, hierin enthalten sind: Wasser, Abwasser, Allgemeinstrom, Straßenreinigung, Gartenpflege, Winterdienst, Kabelgebühren, Gebäude- und



Haftpflichtversicherung, Verwaltung, Rücklagen (Anteil nicht umlagefähiger Kosten: 163 EUR/ Monat)

Grundsteuer: 498 EUR Grundsteuer inkl. Müll

Mieteinnahmen: 420 EUR/ Monat

## **Sonstiges**

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

Energieausweis: Verbrauchsausweis

gültig von: 11.04.2008

Energieverbrauchskennwert: 178.7 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

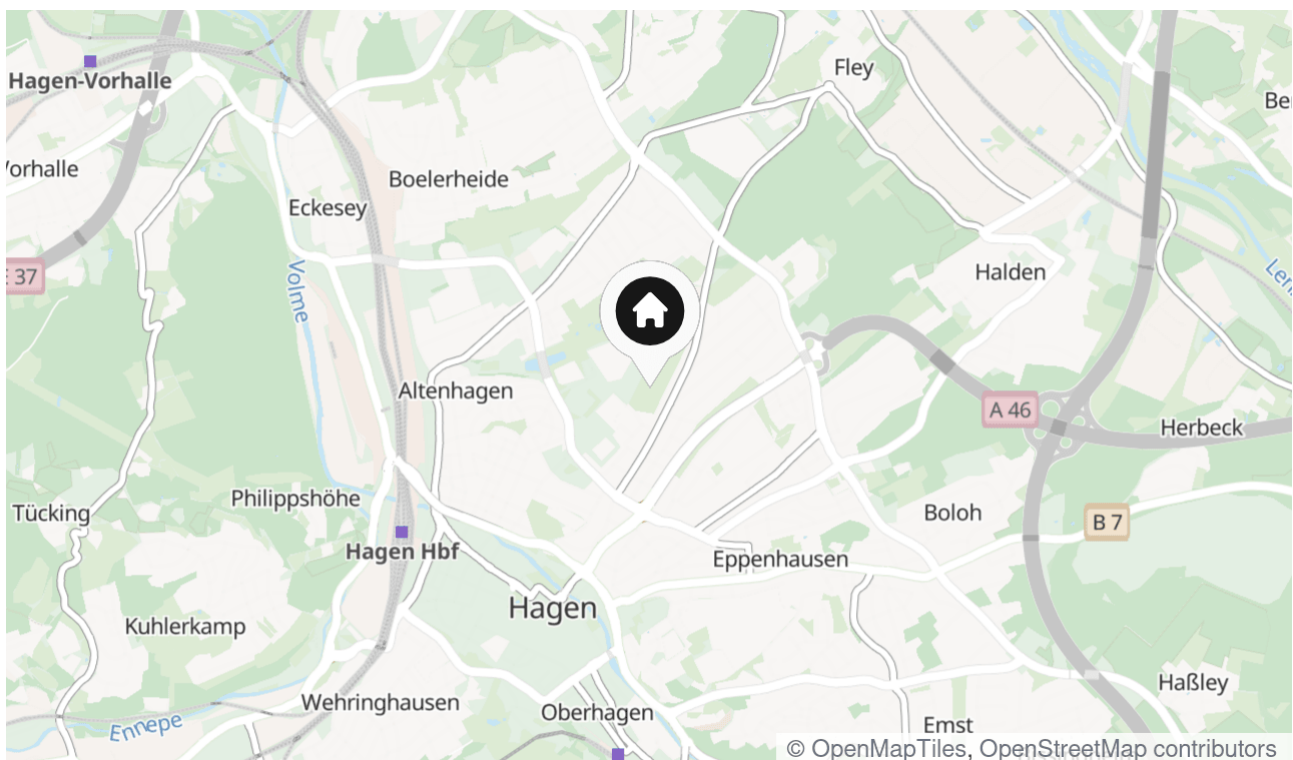
Baujahr Haus: 1967

Baujahr Heizung: 2024

## Lage & Umgebung

58097 Hagen - Boelerheide

Das Haus befindet sich am Ende einer kaum befahrenen Sackgasse in zentraler und dennoch ruhiger Lage angrenzend an den Hameckepark. Sie brauchen nur aus der Tür heraus und schon können Sie gemütlich durch den weitläufigen Park spazieren gehen oder eine Runde joggen. Eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmitteln, eine schnelle Erreichbarkeit der A1, A46 und A45 sowie die gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums sind hier ebenfalls gegeben. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich fußläufig auf der wenig entfernten Boeler Straße. Eine zu Recht begehrte Wohnlage von Hagen!



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf

**224 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

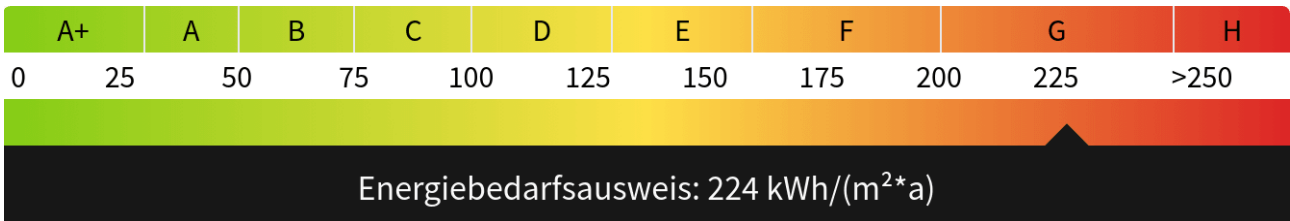
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**30.07.2028**





Rückansicht



Frontansicht





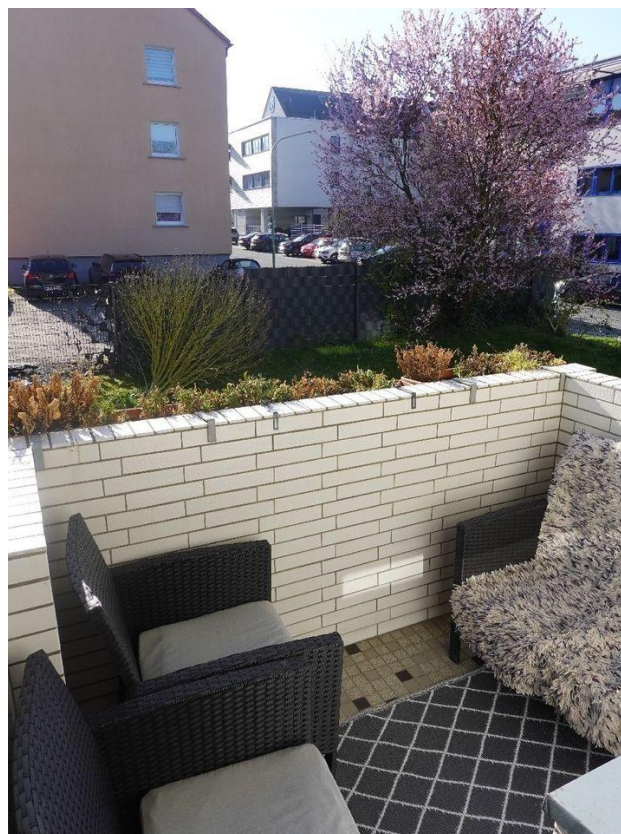
Zentrale Diele



Arbeits-/ Kinderzimmer



Großzügiges Wohn-/Esszimmer



Balkon mit Süd-/Ostausrichtung



Weiterer Dielenbereich mit Abstellraum



Tageslichtbad



Schlafzimmer



Küche mit Vorratsraum



Neue Gasetagenheizung (Bj.2024)



Grundriss



Gepflegtes Treppenhaus



Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus



Direkt vor der Tür, der Hameckepark



## Kontakt

### **Casa I.D Immobilien Dienstleistungs GmbH**

Bandstahlstr. 2

58093 Hagen

Telefon: 02331-3678910

E-Mail: [info@casa-id.de](mailto:info@casa-id.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Kevin Roggenkamp

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

