

Hagen – Emst

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Hagen- Emst

Property ID: 24034001



PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10.5 • LAND AREA: 801 m<sup>2</sup>

Property ID: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## At a glance

Property ID	24034001
Living Space	ca. 280 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	10.5
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1959
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	690.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ERDGAS_LEICHT	Final Energy Demand	220.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.02.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## The property



Property ID: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## The property



Property ID: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## The property



Property ID: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## The property



Property ID: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## The property



Property ID: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## The property



Property ID: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## The property



Property ID: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## The property



Property ID: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## The property



Property ID: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## The property



Property ID: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## A first impression

Dieses kürzlich modernisierte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in bevorzugter Wohnlage im Hagener Süden, in Emst. Im großzügigen Foyer mit stilvoller Marmor-Freitreppe, die sowohl ins Obergeschoss als auch den Keller führt, befindet sich eine Garderobe, ein modernisiertes Gäste-WC und eine kleine Abstellkammer. Weiterhin teilt sich das Erdgeschoss in eine große Küche mit Platz für ein Esszimmer und Zugang zur Terrasse sowie ein großes Wohnzimmer, ebenfalls mit Zugang zur Terrasse, auf. Beide Räume bieten mit ihren Panoramafenstern einen fantastischen Weitblick über den schön angelegten Garten hinaus. Von der Terrasse aus ist der Garten mit einem weiteren Freiplatz über eine breite Granit-Treppe zu erreichen. Im Obergeschoss sind 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. 2 Balkone, einer zur Straße und einer zum Garten laden zum Verweilen ein. Das Dach ist kürzlich erneuert und der Boden gedämmt worden, bei Bedarf könnte ein Dachausbau für mehr Wohnfläche sorgen. Im Souterrain befinden sich je nach Aufteilung ein bis zwei Einliegerwohnungen - für beide Wohneinheiten gibt es jeweils einen eigenen Eingang, sind aber auch vom Haupthaus-Keller erreichbar. Diese Räume eignen sich auch ideal für ein Büro. Zum Haus gehören 3 Garagen mit elektrischen Sektionaltoren, die über einen direkten Zugang zum Haus verfügen. Vor den Garagen stehen 3 Freiparkplätze zur Verfügung. Gegenüber des Hauses ist das Emster Wäldchen, das zum Spaziergehen einlädt. Bitte beachten Sie, dass das Grundstück geteilt wurde, der zu diesem Objekt gehörige Garten geht bis zur roten Linie, die im Exposé eingezeichnet ist.

Property ID: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## All about the location

Hagen-Emst ist einer der beliebtesten Stadtteile von Hagen, neben viel Grün gibt es in Emst eine fast vollständige Infrastruktur. Dinge des täglichen Bedarfs sind überwiegend fußläufig erreichbar, die nächste Bushaltestelle ist nur ein paar Schritte entfernt. In die Innenstadt von Hagen sind es nur 3,5 km, die sowohl zu Fuß, per Bus oder mit dem Auto schnell zu erreichen ist. Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt knapp 5 km. Die Autobahnanbindung ist sehr gut: die Anschluss-Stelle Hagen-Süd (A45) Richtung Frankfurt / Bremen wie auch die A46 Richtung Iserlohn sind in wenigen Minuten erreicht.

Property ID: 24034001 - 58093 Hagen – Ernst

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 220.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist G. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)