

Hagen – Emst

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Hagen- Emst

*Número de propiedad: 24034001*



PRECIO DE COMPRA: 690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 801 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## De un vistazo

Número de propiedad	24034001	Precio de compra	690.000 EUR
Superficie habitable	ca. 280 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Modernización / Rehabilitación	2021
Habitaciones	10.5	Estado de la propiedad	Estructura
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 60 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1959	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje		

Número de propiedad: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	ERDGAS_LEICHT	Demanda de energía final	220.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	24.02.2034	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La propiedad



Número de propiedad: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La propiedad



Número de propiedad: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La propiedad



Número de propiedad: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La propiedad



Número de propiedad: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La propiedad



Número de propiedad: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La propiedad



Número de propiedad: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La propiedad



Número de propiedad: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La propiedad



Número de propiedad: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La propiedad



Número de propiedad: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La propiedad



Número de propiedad: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24034001 - 58093 Hagen – Emst

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)