

Hagen – Emst

# Charmante Eigentumswohnung mit Balkon in bevorzugter Lage

**CODICE OGGETTO: 25034056**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 135.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

CODICE OGGETTO: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25034056	Prezzo d'acquisto	135.000 EUR
Superficie netta	ca. 67 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	2.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1978	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Superficie lorda	ca. 40 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale leggero	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.10.2034	Consumo energetico	240.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

CODICE OGGETTO: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25034056 - 58093 Hagen – Emst**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine attraktive Wohnung in einem Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1978, die sich durch einen guten Grundriss und etwa 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche auszeichnet. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines in Hanglage gebauten Bungalows und bietet sowohl Singles als auch Paaren ein ideales Heim zum Wohlfühlen. Die Wohnung umfasst insgesamt 2,5 Zimmer, darunter ein helles Wohnzimmer, das durch ein Panorama-Fenster sowie einen direkten Balkonzugang besticht. Diese architektonische Gestaltung erlaubt einen phantastischen Fernblick und sorgt für eine helle und einladende Wohnatmosphäre. Die Küche verfügt über genügend Platz für eine funktional ausgestattete Einbauküche und bietet ebenfalls Zugang zum Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die helle Essecke lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten oder gesellige Runden ein. Im Schlafzimmer mit französischem Balkon finden große Schlafzimmer-Möbel reichlich Platz. Das 2015 teilrenovierte Badezimmer verbindet moderne Standards mit dem Charme der Endsiebziger und präsentiert sich in einem ansprechenden Design. Weiterhin gehören zwei praktische Kellerräume zur Wohnung, die zusätzlichen Stau- / oder Aufenthaltsraum bieten und den täglichen Wohnkomfort erhöhen. Eine Waschküche, die durch ein kleines Duschbad ergänzt wird, befindet sich ebenfalls im Kellerbereich, was den Komfort für die Bewohner unterstreicht. Zudem gehört eine Garage zur Immobilie, die ein paar Schritte entfernt liegt und den sicheren und bequemen Stellplatz für ein Fahrzeug bietet. Die ruhige Sackgassenlage der Wohnung sorgt für ein ruhiges Wohnumfeld. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und die Innenstadt sind in kurzer Distanz erreichbar und heben die Attraktivität dieses Angebots zusätzlich. Die nächste Bushaltestelle ist nur etwa 100m entfernt. Diese Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und eine gepflegte Wohnumgebung legen. Die Kombination aus guter Infrastruktur, moderner Ausstattung und der charmanten Lage macht sie zu einer begehrten Wohnimmobilie sowohl für Eigennutzer als auch potenzielle Vermieter. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Es besteht die Möglichkeit, die Wohnung in näherer Zukunft zu beziehen und die vielen Vorteile eines harmonischen und komfortablen Wohnens zu genießen. Im Souterrain befindet sich die zweite Wohneinheit, die derzeit nicht zum Verkauf steht.

**CODICE OGGETTO: 25034056 - 58093 Hagen – Emst**

## Tutto sulla posizione

Die ruhige Sackgassenlage der Wohnung sorgt für ein ruhiges Wohnumfeld in einem der beliebtesten Stadtteilen von Hagen: Emst! Neben viel Grün gibt es in Emst eine fast vollständige Infrastruktur. Dinge des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar, die nächste Bushaltestelle ist nur ein paar Schritte entfernt. In die Innenstadt von Hagen sind es nur 2,5 km, die sowohl zu Fuß, per Bus oder mit dem Auto schnell zu erreichen ist. Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt knapp 3,5 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.

**CODICE OGGETTO: 25034056 - 58093 Hagen – Emst**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 240.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

CODICE OGGETTO: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund  
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0  
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)