Hagen – Eilpe

Großzügige Gartenwohnung mit Einliegerwohnung in der Selbecke

Property ID: 25034016

PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 125 m^2 • **ROOMS:** 5

Property ID: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

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

Property ID: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

At a glance

Property ID	25034016
Living Space	ca. 125 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1984
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	319.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 90 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	28.02.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	283.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

The property

Property ID: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

The property

Property ID: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

The property

Property ID: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

The property

Property ID: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

The property

Property ID: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

The property

Property ID: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

The property

Property ID: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

The property

Property ID: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Property ID: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

A first impression

Das Zweifamilienhaus wurde im Fachwerkstil 1980 in Hanglage erbaut. Durch einen eigenen Eingang über ein großzügiges Treppenhaus gelangt man im Obergeschoss in die zum Verkauf stehende Hauptwohnung. Diese teilt sich auf ca. 120 m² in ein großes Wohn-Esszimmer mit Kamin und Zugang zum Garten, eine Küche mit Durchreiche zum Esszimmer, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC auf. An das Wohnzimmer mit großer Panorama-Schiebetür grenzt die Sonnen-Terrasse, die mit ihrem Pergoladach auch bei Regen zum gemütlichen Verweilen einlädt. Der begrünte Hang läßt die Grundstücksgrenze allenfalls erahnen und vermittelt eine idyllische Athmosphäre. Oberhalb des Gartens befinden sich Grün- und Waldflächen. Im Erdgeschoss, durch Hanglage Halb-Souterrain (z.T. Keller = Nutzfläche), befindet sich die 2021 renovierte Bar mit Gästezimmer und neu erstelltem Bad - mit ca. 45 m² als Einliegerwohnung nutzbar. Ein moderner Kaminofen sorgt für wohlige Wärme. Beide Etagen verfügen über Gas-Fußbodenheizung. Von der Straße aus ebenerdig gibt es eine XL-Garage, von der aus die Waschküche und der Heizungskeller ebenso zu erreichen ist, wie auch durch das Treppenhaus, eine weitere Einzelgarage ergänzt das Gemeinschaftseigentum im Untergeschoss.

Property ID: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

Details of amenities

Zur Wohnung gehört zudem folgende Nutzfläche im Gemeinschaftseigentum:
1 große Garage, ca. 23 m²
eine Waschküche mit ca. 15 m²
und ein Heizungsraum, ca. 15 m², der gemeinschaftlich mit der 2. Partei genutzt wird, die Gastherme ist aus dem Jahr 1992 ist defekt und muss erneuert werden.
Die Ausstattung der Hauptwohnung ist aus Baujahres-Zeit.
Das Flachdach ist 2020 erneuert worden.
Die Bar mit Gästezimmer und neu erstelltem, modernem Bad ist im Jahr 2021 komplett renoviert worden.

Property ID: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

All about the location

Hagen ist eine kreisfreie Stadt zwischen Sauerland und Ruhrgebiet und wird "das Tor zum Sauerland" genannt. Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Eilpe, in der durch Zone 30 verkehrsberuhigten Selbecke - von hier aus ist sowohl die Innenstadt wie auch die Autobahn A45 schnell erreicht. Die Selbecker Strasse ist die Hauptverbindung zwischen Hagen und Breckerfeld. Die ÖPNV-Anbindung ist in alle Richtungen vorhanden und in wenigen Schritten erreichbar. Im Eilper Zentrum ist alles zu finden, was man zum täglichen Leben benötigt. Kindergärten, Schulen, Sportstätten, Ärzte und zahlreiche Gastronomie sind hier ebenfalls zu finden. Mit seinen vielen Wäldern bietet Hagen einen hohen Erholungswert: ob Mountainbiking, Wandern zum Beispiel auf dem 3-Türme-Weg oder ein Spaziergang am Ufer einer der nahegelegenen Talsperren, für Naturfreunde gibt es viel zu erkunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Freilichtmuseum, das von alten Zeiten zeugt und absolut sehenswert ist. Hier finden übers Jahr viele verschiedene Veranstaltungen statt. Ebenfalls schnell erreicht ist das sogenannte Motodrom, die Outdoor-Kartbahn am Damm: in der "grünen Hölle" kann Jung und Alt seine Fahrkünste unter Beweis stellen. In der Stadthalle wird ein reichhaltiges Programm an Konzerten, Kabarett und anderen Veranstaltungen geboten. Das Hagener Theater und das Theater an der Volme sorgen für reichhaltiges kulturelles Angebot.

Property ID: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 283.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Property ID: 25034016 - 58091 Hagen – Eilpe

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

Feldbank 1 Dortmund
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com