

Hagen – Emst

# Charmante Eigentumswohnung mit Balkon in bevorzugter Lage

????????? ??????????: 25034056



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

???? ??????: 135.000 EUR • ??????????: ca. 67 m<sup>2</sup> • ??????: 2.5

??????? ?????????: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

?? ??? ??????

|                    |           |                  |                       |
|--------------------|-----------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25034056  | ???? ?????       | 135.000 EUR           |
| ????????           | ca. 67 m² | ????????         | Käuferprovision       |
| ????????           | 2.5       |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ??      | 1         |                  | MwSt.) des            |
| ????????           |           |                  | beurkundeten          |
|                    |           |                  | Kaufpreises           |
| ????????           | 1         | ???? ?????????   | 2015                  |
| ???? ?????????     | 1978      | ??????           | ??????                |
| ???? ?????????     | 1 x ????? | ????????         |                       |
|                    |           | ???????????????? | ca. 40 m²             |
|                    |           | ?????            |                       |
|                    |           | ??????           | ????????              |

???????? ??????????: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

????????????? ???????????

|                                                    |                           |                                                                                |                |
|----------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ???? ????????????                                  | ??????? ???????<br>?????? | ?????????????????<br>???????????                                               | BEDARF         |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 14.10.2034                | ??????? ???????<br>???????????                                                 | 240.70 kWh/m²a |
| ????? ????????????                                 | ??????                    | ???????????<br>??????????????<br>???????????                                   | G              |
|                                                    |                           | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1978           |

???????? ??: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

?? ???????



???????? ??????????: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

?? ?????????



???????? ??: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

?? ???????



???????? ??: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

?? ???????



???????? ??????????: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

?? ?????????



???????? ??????????: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

?? ????????



??????? ???????: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

## ??? ????? ?????????

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.

??????? ?????????: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

????? ?????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25034056 - 58093 Hagen – Emst

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund  
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0  
E-Mail: dortmund@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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