

Hagen / Eppenhausen

## Super Projekt für tatkräftige Handwerker!

???????? ??????????: 25351031



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

???? ??????: 199.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 420 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhausen

?? ??? ??????

|                      |                       |                      |                                                                                       |
|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 25351031              | ????? ???????        | 199.000 EUR                                                                           |
| ????????????         | ca. 120 m²            | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | 5                     |                      |                                                                                       |
| ???????????? ???     | 4                     |                      |                                                                                       |
| ??????????           |                       |                      |                                                                                       |
| ??????????           | 1                     | ???????????????????? | ca. 76 m²                                                                             |
| ????? ?????????????  | 1946                  | ??????               |                                                                                       |
| ?????? ????????????? | 2 x ???????????       | ???????              | ?????????, WC                                                                         |
|                      | ?????? ?????????????, |                      | ????????????,                                                                         |
|                      | 1 x ???????           |                      | ?????????                                                                             |

???????? ??????????: 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhausen

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

|                                                     |                       |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????????? ???????<br>??????????                                              | 174.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 02.06.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1946           |



??????? ???????? : 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhausen

?? ????????





???????? ?????: 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhausen

?? ???????



???????? ?????: 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhausen

?? ???????





???????? ?????: 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhausen

?? ???????





???????? ??????????: 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhausen

?? ?????????





???????? ?????: 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhausen

?? ???????



???????? ?????: 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhäusen

?? ???????





???????? ?????: 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhäusen

?? ???????



??????? ???????? : 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhausen

?? ????????





???????? ??: 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhäusen

?? ???????



??????? ?????????: 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhausen

?? ????????



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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





???????? ??: 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhäusen

?? ???????



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ?????????: 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhausen

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

Diese Doppelhaushälfte, welche ca. 1946 erbaut wurde, befindet sich in zweiter Reihe auf einem ca. 420 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC, eignet sich die Immobilie insbesondere für Familien. Das Haus ist voll unterkellert (Zugang von außen) und verfügt über eine einfache Ausstattung. Die zentrale Öl-Heizungsanlage sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung im gesamten Gebäude. Die Immobilie wurde im Jahr 1987 umgebaut und ist sanierungsbedürftig, bietet somit viel Raum für kreative Ideen und Umsetzung eigener Wohnwünsche.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Doppelgarage, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Zusätzlich stehen vor der Garage zwei weitere Stellplätze zur Verfügung. Auf der Garage befindet sich eine Dachterrasse, die zusätzlichen Außenraum für entspannte Stunden im Freien bietet.

Die Immobilie ist mit teilweise elektrischen Rollläden ausgestattet. Eine SAT-TV-Anlage ist vorhanden.

Die Raumaufteilung des Hauses gestaltet sich funktional und geräumig. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, eine Küche, die ausreichend Platz für den täglichen Bedarf bieten als auch ein Gäste-WC. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den ebenerdigen Garten und Terrasse mit Südwest-Ausrichtung. Die oberen Etagen beherbergen 4 Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Zur Info: Besonderheiten bzgl. der Verbrauchserfassung für Strom und Wasser werden Kaufinteressenten im persönlichen Termin vor Ort erläutert.

Die Lage des Hauses vereint städtische Annehmlichkeiten mit der Nähe zu verschiedenen Nahversorgungseinrichtungen und Verkehrsanbindungen. Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, was den Pendelverkehr und den Alltag erleichtert.

Für alle Interessierten besteht nach Abstimmung die Möglichkeit, die Immobilie zu besichtigen und sich vor Ort ein Bild von den Gegebenheiten und der Umgebung zu machen. Käufer, die das Potenzial erkennen und in diese Immobilie investieren wollen, haben die Chance, ein Heim nach ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

Die Übergabe kann kurzfristig nach der notariellen Beurkundung erfolgen.



??????? ???????: 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhausen

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

Doppelgarage  
2 Stellplätze vor der Garage  
Dachterrasse auf der Garage  
Teilweise elektrische Rollläden  
Balkon  
Voll unterkellert  
Einbauschränke im EG & OG  
SAT- TV

??????? ?????????: 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhausen

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

Eppenhausen ist ein Stadtteil im Stadtbezirk-Mitte der kreisfreien Großstadt Hagen in Nordrhein-Westfalen. Die Immobilie befindet sich nur einen Katzensprung vom begehrten Hagener Stadtteil Ernst entfernt. Die Grundschule Boloh ist fußläufig erreichbar.

Am 1. April 1901 wurde die Gemeinde Eppenhausen zusammen mit den Gemeinden Delstern und Eckesey in die Stadt Hagen eingemeindet[7], deren Bevölkerung so auf die Zahl von 68.402 Einwohnern anstieg.

Im Wohnbezirk Eppenhausen lebten am 31. Dezember 2018 in 1086 Wohnhäusern mit 3148 Haushaltungen 6048 Einwohner.

Die Immobilie befindet sich in zweiter Reihe und ist von der Strasse aus nicht einsehbar.



??????? ???????: 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 174.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1946.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ???????: 25351031 - 58093 Hagen / Eppenhausen

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

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

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

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

---

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