

## Web-Exposé



Obergeschoss



Objektnummer 2400HAEW0101

## Hagen - Großzügige Wohnung im Zweifamilienhaus mit Mansarden-Apartment und Terrasse

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>279.000,00 €</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>358,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>2,38 % inkl. MwSt.</b>

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben

[Online ansehen](#)

## Web-Exposé

<b>Wohnfläche</b>	<b>139,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>21,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,5</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1967</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>04.02.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>135,60 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Nein</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1967</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>04.02.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

## Web-Exposé

### Lage

*Emst, ein Bereich im Stadtbezirk-Mitte. Knapp 11.00 Einwohner und insbesondere in diesem Wohnbereich eine Prägung aus Ein- und Zweifamilienhäusern, machen diesen Straßenbereich begehrenswert. Gute Infrastruktur, von der Apotheke bis zur Schule, alle fast im fußläufigen Bereich. Anbindung an die Buslinien in knapp 200 Metern Entfernung.*

### Objektbeschreibung

*Obere Wohnung in einem 2-Familienhaus. Toller Grundriss, helle Räume, ruhiges Umfeld (Anliegerstraße). Hauptwohnung verfügt über 3 geräumige Räume (Wohnbereich mit Kamin) zuzüglich Küche (im Preis enthalten) Bad mit Wanne und Fenster, Gäste-WC mit Platz für Waschmaschine und Trockner, einem Abstellraum für Staubsauger etc. sowie eine teilüberdachte Balkonterrasse mit Blick in den Garten und Südausrichtung. Im Mansardenbereich ein Schlafzimmer mit Küche und Duschbad. Kellerräume und Garage sowie 2 Stellplätze, runden das Gesamtbild dieser wirklich bemerkenswerten Immobilie ab.*

### Ausstattung

*Individuelle Ausstattungsmerkmale:*

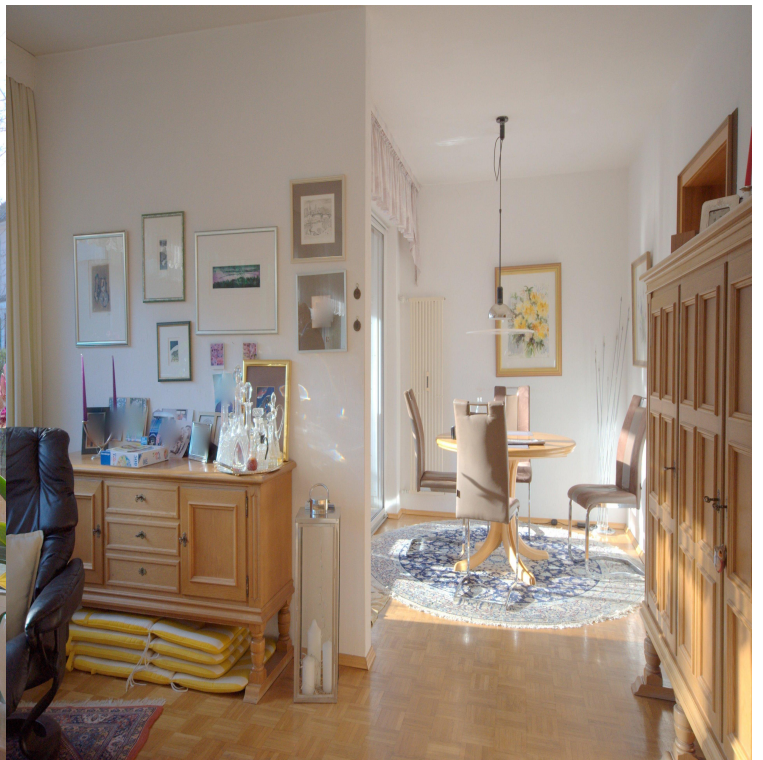
- Apartment Mansarde mit Küche
- WC und Dusche

*Eine sehr gepflegte Immobilie aus dem Basisbaujahr 1967. Eine Marktpreisanalyse aus August 2023 liegt vor. Gesamtgröße des Grundstücks beträgt 778 m<sup>2</sup>, der Miteigentumsanteil (MEA) dieser Wohnung 515/1.000stel. Gartenbereich, allseitig eingefriedet, ebenfalls in Parzellen eingeteilt. Ein Garten-/ Gerätehaus in unmittelbarer zum Kelleraufgang wird mitverkauft. Heizung und Warmwasser über eine Gas-Brennwerttherme neueren Datums. Die Wohnung selbst verfügt über teils Parkett- und teils Fliesenboden. Beides sehr gepflegt und zeitlos. Bad in hell gefliest, mit Wanne und zwei Waschbecken. Zusätzlich Gäste-WC, das gleichermaßen als Waschraum genutzt wird. Eine Küche in U-Form und ein Abstellraum im großzügigen Flurbereich sowie ein Schlafzimmer und ein Arbeits- oder Kinderzimmer vervollständigen die Wohnung. Eine hinterlüftete Klinkerfassade mit Luftraumdämmung macht weitere Dämm-Maßnahmen überflüssig. Innentüren: massiv in Edelholz. Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster aus 1991 und 2003.*

### Sonstiges

*Ihre Bewerbung bitte zunächst über das Internetportal und den Button: Nachrichten. Weitergehende Unterlagen und Vorschläge für einen ersten Besichtigungstermin dann umgehend nach Vorlage Ihrer Meldung. Freue mich auf Ihre Interessentenmeldung.*

## Web-Exposé



## Web-Exposé



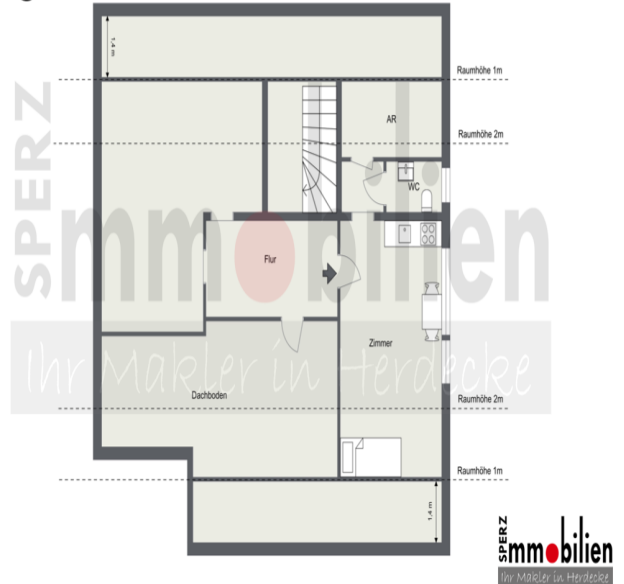
## Web-Exposé



## Web-Exposé



### Dachgeschoss



## Web-Exposé





## Web-Exposé