Hagen – Emst

Luxuriöse Villa mit großzügigem Wohnen und separatem Büro-/Praxisbereich in Top Lage

Objektnummer: 26034065



KAUFPREIS: 920.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 243 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 900 m²

Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Auf einen Blick

Objektnummer	26034065
Wohnfläche	ca. 243 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	920.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 300 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	170.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.07.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Die Immobilie





Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Die Immobilie





Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Die Immobilie





Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

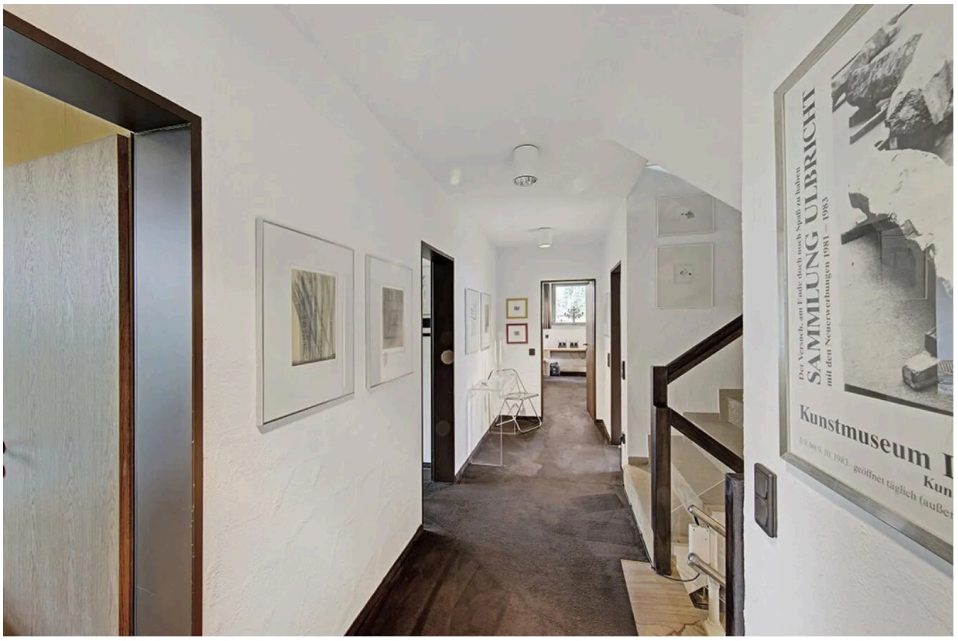
Die Immobilie





Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Die Immobilie





Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Die Immobilie





Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Die Immobilie





Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Die Immobilie





Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Die Immobilie





Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Die Immobilie





Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Die Immobilie





Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

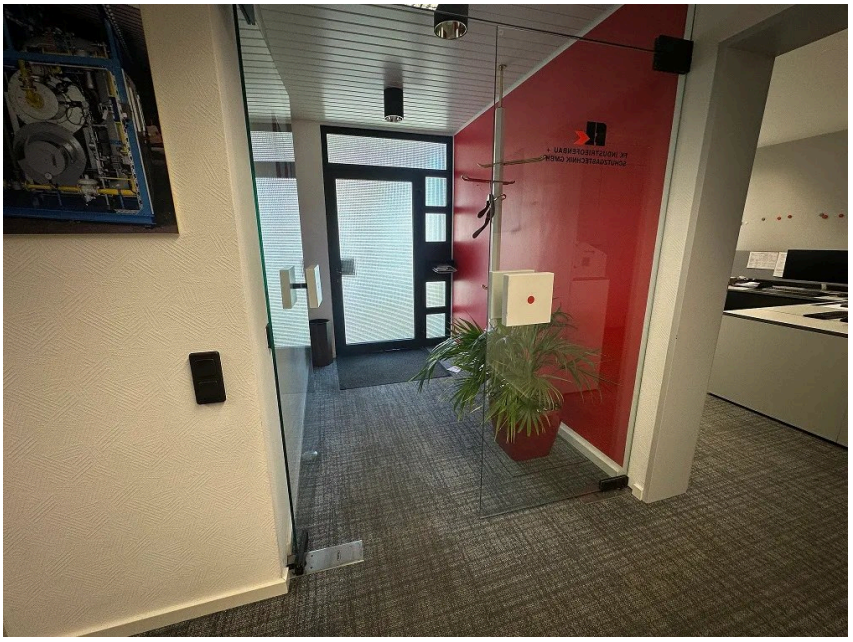
Die Immobilie





Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Die Immobilie





Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Die Immobilie



Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Ein erster Eindruck

Diese luxuriöse Immobilie vereint großzügiges Wohnen
mit Arbeiten in repräsentativen Büro-/ Praxisräumen
bzw. einer zusätzlichen Einliegerwohnung in bevorzugter Top-Lage / Waldvillengebiet von Hagen-Emst.

Das Wohnhaus:
Vier großzügig geschnittene Etagen inkl. Sauna und Schwimmhalle mit zugehöriger Gartenterrasse.
Im Gartengeschoss dominiert das offene große Wohnzimmer mit einer großen bodentiefen Fensterfront und Schiebetüren zum stilvoll angelegten Garten mit zwei Terrassen. Echter Schieferboden und hochwertige Materialien vermitteln einen noblen Eindruck. Ein offener, eindrucksvoller Kamin gibt dem Raum eine exklusive, moderne und gemütliche Atmosphäre.
Die Küche mit separatem Kühlraum ist nur mit einem Einbauschrank zum großzügigen Essbereich abgetrennt und kann ohne Umstände in eine offene Küche umgewandelt werden. Platz für ein kleines offenes Arbeitszimmer findet sich neben der Treppe, die diesen Bereich zum Wohnraum abschirmt und somit für ungestörtes Arbeiten sorgt.
Ein Gäste-WC rundet das Gartengeschoss ab.
Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, eines mit einem großzügigen Balkon, beide mit einem eigenen Duschbad. In das Haupt-Schlafzimmer mit Bad en-Suite gelangt man durch eine Ankleide. Ein zusätzlicher Raum dient als Haushaltsraum zum Waschen, Trocknen und bügeln etc.
Als zusätzliches Raumwunder präsentiert sich das komplett wohnlich ausgebaute Dachgeschoss mit einem offenen, modernen Kamin (ca. 105 m² Grundfläche, baurechtlich als Nutzfläche zu betrachten, da in den Originalzeichnungen der Bauakte enthalten, aber nicht gesondert als Wohnraum deklariert).
Beide Kamine entsprechen den heutigen Anforderungen und dürfen ohne Weiteres befeuert werden.
Zur Schwimmhalle im Erdgeschoss, welche über eine bodentiefe Fensterfront verfügt gehört neben der Sauna eine weitere Terrasse mit Zugang in den Garten. Dieser Bereich wurde in der Wohnflächenberechnung der Bauakte von 1979 zu 50% als Wohnfläche berücksichtigt. Die tatsächliche Grundfläche des Wellnessbereichs beträgt ca. 70 m² und bietet Ihnen maximalen Komfort.
Im Untergeschoss befinden sich die Technikräume, Kellerräume und ein separater Weinkeller.

Eine Doppelgarage mit davorliegendem Carport hat direkten Zugang zum Wohnhaus sowie zum Garten und verfügt über einen zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte.
Darüber hinaus rundet ein Garten-/Gerätehäuschen das Erscheinungsbild ab.

Das Büro:
Das ca. 107 m² große (laut Bauakte von 1979 als Nutzfläche deklariert) im Erdgeschoss befindliche Büro ist repräsentativ und bietet hochwertigen Komfort. Es hat einen eigenen Eingang sowie einen direkten Zugang vom Wohnhaus, der bei Fremdnutzung ohne Umstände zugemauert werden kann. Im Eingangsbereich befindet sich der offene Besprechungsraum bzw. Empfangsbereich, von hier sind 4 Büroräume in verschiedenen Größen erreichbar. Zum Büro gehört ein WC und zusätzlich ein ca. 22m² großer Keller.
Dieser Bereich kann bei Bedarf in eine Einliegerwohnung umgebaut werden.

Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Ausstattung und Details

Wohnhaus:
auf 4 Etagen befinden sich
7 Zimmer
2 Kamine
3 Badezimmer
2 Gäste-WCs
ansprechend angelegter Garten mit 2 Terrassen
Schwimmhalle mit Sauna und zusätzlicher Terrasse
Keller, Weinkeller und Technikräume
Büro:
4 Büroräume
1 offenes Besprechnungszimmer
1 WC
1 Keller
1 Doppelgarage mit Carport davor
mit Geräteraum + Gerätehäuschen im Garten
* Hinweis zur Nutzfläche: Die ausgewiesene Nutzfläche basiert auf den Bauzeichnungen der Bauakte von 1979. Sie umfasst auch die zeichnerisch dargestellten, baulich vorhandenen Nebenflächen, die in den damaligen textlichen Berechnungen nicht explizit aufsummiert wurden. Balkon- und Terrassenflächen wurden hier jedoch nicht mit berücksichtigt.

Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Alles zum Standort

Hagen-Emst ist einer der beliebtesten Stadtteile von Hagen, neben viel Grün gibt es in Emst eine fast vollständige Infrastruktur. Dinge des täglichen Bedarfs sind überwiegend fußläufig erreichbar, die nächste Bushaltestelle ist nur ein paar Schritte entfernt. In die Innenstadt von Hagen sind es nur 3,5 km, die sowohl zu Fuß, per Bus oder mit dem Auto schnell zu erreichen ist. Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt knapp 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.

Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26034065 - 58093 Hagen – Emst

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com