Hagen

Attraktives Zweifamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage von Hagen – großzügiges Grundstück

Objektnummer: 26351074



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 603 m²

Objektnummer: 26351074 - 58135 Hagen

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

Objektnummer: 26351074 - 58135 Hagen

Auf einen Blick

Objektnummer	26351074
Wohnfläche	ca. 142 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 58 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26351074 - 58135 Hagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	181.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26351074 - 58135 Hagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26351074 - 58135 Hagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26351074 - 58135 Hagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26351074 - 58135 Hagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26351074 - 58135 Hagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26351074 - 58135 Hagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26351074 - 58135 Hagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26351074 - 58135 Hagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26351074 - 58135 Hagen

Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1975 überzeugt durch seine schöne und ruhige Lage in Hagen, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein großzügiges Kaufgrundstück mit einer Fläche von ca. 603 m². Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Eigennutzung mit zusätzlicher Mieteinnahme oder als Kapitalanlage – die Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten und eine flexible Nutzungsperspektive.
Das Haus verfügt über zwei gut geschnittene Wohneinheiten, die sich durch eine angenehme Raumaufteilung und helle Wohnbereiche auszeichnen. Beide Wohnungen bieten einen Balkon und schaffen damit zusätzlichen Wohnkomfort.
Die Erdgeschosswohnung ist seit 2008 vermietet. Die monatliche Warmmiete beträgt derzeit 700,00 €. Die bestehenden Mieter fühlen sich in der Immobilie wohl und würden das Mietverhältnis gerne fortsetzen. Dies bietet insbesondere Kapitalanlegern eine interessante Perspektive mit bereits bestehendem Mietverhältnis.
Das großzügige Grundstück bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der geräumige Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein und bietet insbesondere Familien einen schönen Rückzugsort im Freien.
Ein weiterer Pluspunkt sind die zwei Garagen, die sich direkt vor dem Haus befinden und komfortable Parkmöglichkeiten bieten.
Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2020 erneuert.
Das Haus befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere der Austausch der Fenster sowie die Erneuerung und Modernisierung der Innenausstattung sollten bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Gleichzeitig eröffnet sich dadurch die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen und persönlichen Wohnansprüchen zu gestalten.

Eine Immobilie mit viel Potenzial, großzügigem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und entdecken Sie die Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet!

VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn
VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid
Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte
#vonpollimmobilieniserlohn #Immobilienmakler #Iserlohn #Lüdenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen

Objektnummer: 26351074 - 58135 Hagen

Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus in schöner, ruhiger Sackgassenlage
- Baujahr 1975
- Großzügiges Kaufgrundstück mit ca. 603 m²
- Zwei Wohneinheiten mit guter Raumaufteilung
- Erdgeschoss seit 2008 vermietet
- Monatliche Warmmiete: 700 €
- Mieter möchten gerne wohnen bleiben
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage)
- Großzügiger Garten
- Zwei Garagen direkt vor dem Haus
- Vollständig unterkellert
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2020

Objektnummer: 26351074 - 58135 Hagen

Alles zum Standort

Hagen ist eine Großstadt an der Schwelle vom östlichen Ruhrgebiet zum Sauerland, eine ehemalige kreisangehörige Stadt des 1975 aufgelösten Kreises Iserlohn und früherer Residenzort der 1808 bzw. 1817 aufgehobenen Grafschaft Limburg. Die frühere Stadt Hohenlimburg und die ehemalige Grafschaft Limburg blicken auf eine besonders reiche, vielfältige und alte Geschichte zurück. Überregional bekannt ist Hohenlimburg für sein Schloss, für die dort entstandene Kaltwalzindustrie sowie für bedeutende archäologische Funde, die seit dem 19. Jahrhundert im Lennetal gemacht werden. Durch Hohenlimburg führt ein Teilstück der Bundesautobahn 46 von Hagen nach Hemer und die Bundesstraße 7. Zur A 46 bestehen zwei Anschlussstellen: Hagen-Hohenlimburg und Hagen-Elsey/Iserlohn-Letmathe-West, die nahe an der östlichen Stadtgrenze zu Iserlohn liegt. Der Busverkehr in Hohenlimburg wird überwiegend von der Hagener Straßenbahn AG durchgeführt. Die Anbindung an das Hagener Stadtzentrum ist sehr eng. Sie erfolgt durch vier Buslinien, eine Schnellbuslinie sowie eine Nachtbuslinie. Direkte Verbindungen bestehen in die Hagener Stadtteile Vorhalle, Boele, Kabel, Altenhagen, Eilpe und Eckesey. Außerdem wird Hohenlimburg von zwei Buslinien der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG) angefahren. Sie stellen eine Verbindung nach Iserlohn-Letmathe, Iserlohn, Hemer und teilweise auch Menden her. Zentraler Umsteigepunkt für alle Linien ist der Busbahnhof am Hohenlimburger Bahnhof. Weitere Buslinien fahren nach Obernahmer und Wiblingwerde. Der an der Ruhr-Sieg-Strecke gelegene Bahnhof befindet sich am Rande der Innenstadt. An ihm halten der Ruhr-Sieg-Express (RE 16) von Essen über Hagen, Werdohl und Finnentrop nach Siegen mit Flügelzug nach Iserlohn sowie die Ruhr-Sieg-Bahn (RB 91) von Hagen nach Siegen, ebenfalls mit Flügelzug nach Iserlohn.

Objektnummer: 26351074 - 58135 Hagen

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: 26351074 - 58135 Hagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn
Tel.: +49 2371 - 35 19 449
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com