

Exposé

Einfamilienhaus in Hagen

Provisionsfrei: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten



Objekt-Nr. OM-440494

Einfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

58119 Hagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	645,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	224,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung überzeugt durch seine klare Struktur, großzügige Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeit.

Auf einem 645 m² großen Erbpachtgrundstück (Laufzeit bis 2071) verteilen sich zwei separate Wohneinheiten: eine weitläufige, geschossübergreifende 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 160 m² sowie eine kompakte 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit ca. 64 m² im Obergeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich mit der offenen Küche mit fließendem Übergang zum Ess- und Wohnbereich und dem zentralen Holzkamin das tagesaktive Herzstück der Wohnung mit Panoramablick auf den großzügigen Garten mit Obstbäumen und Weinreben. Der Arbeits- und Gästeraum im Erdgeschoss, der auch als Kinderzimmer genutzt werden kann, sowie das Gäste-WC im Eingangsbereich, bieten einen zusätzlichen Komfort.

Über eine Wendeltreppe erreicht man das Gartengeschoss, wo sich der Rückzugsbereich mit drei Zimmern und ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Weitere Abstellmöglichkeiten bieten hier zwei separate Kellerräumen. Der Heizungskeller verfügt über Aufstellflächen für Waschmaschinen, Wäschetrockner und Wäscheständer.

Ein besonderer Vorteil: Die separate Wohnung im Obergeschoss eignet sich ideal zur Vermietung und kann mit einer durchschnittlichen Miete von ca. 8 €/m² eine attraktive Unterstützung der Finanzierung darstellen.

Sie bietet ebenfalls einen großzügigen, nach Westen orientierten Wohn-Ess-Raum mit bodentiefen Fenstern und ein Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche. Die Küche und der Schlafraum sind hingegen nach Osten orientiert und bieten ausreichend Platz für einen Zweipersonenhaushalt. Ein Abstellraum neben der Küche und ein Putzmittelraum neben dem Bad sind sehr funktional positioniert. Weitere großzügige Stauflächen befinden sich in den DREMPeln und im Dachboden, der über eine ausklappbare Dachbodenleiter erschlossen ist.

Der Garten verfügt über eine zentrale Rasenfläche, die von Grünflächen entlang der Grundstücksgrenze umgeben ist. Direkt am Haus, sowie im Nord-Osten des Gartens befindet sich jeweils eine große Terrasse, die beiden Wohneinheiten eine gleichzeitige Nutzung des Gartens ermöglichen.

Straßenseitig befindet sich im Westen ein Stellplatz und im Osten die Garage, unter der sich auf Gartenebene ein Geräteraum befindet. Vor der Garage kann ein drittes Fahrzeug abgestellt werden, sodass genügend Stellplätze verfügbar sind. Der ansprechend gestaltete Vorgarten schafft eine Pufferzone zwischen Bürgersteig und Gebäude.

Zusätzlich profitieren Käufer von einem provisionsfreien Erwerb – es fällt keine Maklercourtage an, was einer Ersparnis von rund 3,75 % des Kaufpreises entspricht.

Ausstattung

Neue hochisolierende Kunststofffenster 2019

Neue Dachrinnen und Fallrohre 2016

Glasfaseranschluss

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Erbpachtgrundstück 645 m²

Erbbaurecht bis 2071

Der Erbbauzins beträgt aktuell 353,17 € pro Quartal

Ersparnis durch Entfall Maklergebühr 28.489 €

Energieausweis wird mit Exposé zugesandt

Lage

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: verkehrsgünstig angebunden und dennoch angenehm ruhig in einer Sackgasse gelegen – ideal für Familien und Pendler gleichermaßen.

An der nordöstlichen Grenze von Hagen-Hohenlimburg befindet sich in einer Stichstraße mit Wendehammer, mitten in einem Wohngebiet aus Einfamilienhäusern, dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Ein großes Einkaufszentrum bietet fußläufig den Komfort den täglichen Bedarf zu decken. Über einen nahegelegenen Autobahnzubringer und eine Bundesstraße, sind die benachbarten Städte mittels PKW und öffentlichen Nahverkehr schnell erreichbar. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind für Familien im näheren Umfeld gut erreichbar. Spazier- und Wanderwege durch die umliegenden Wälder, beginnen direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	197,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-Ost

Exposé - Galerie



Ansicht West



Ansicht Garten 1

Exposé - Galerie

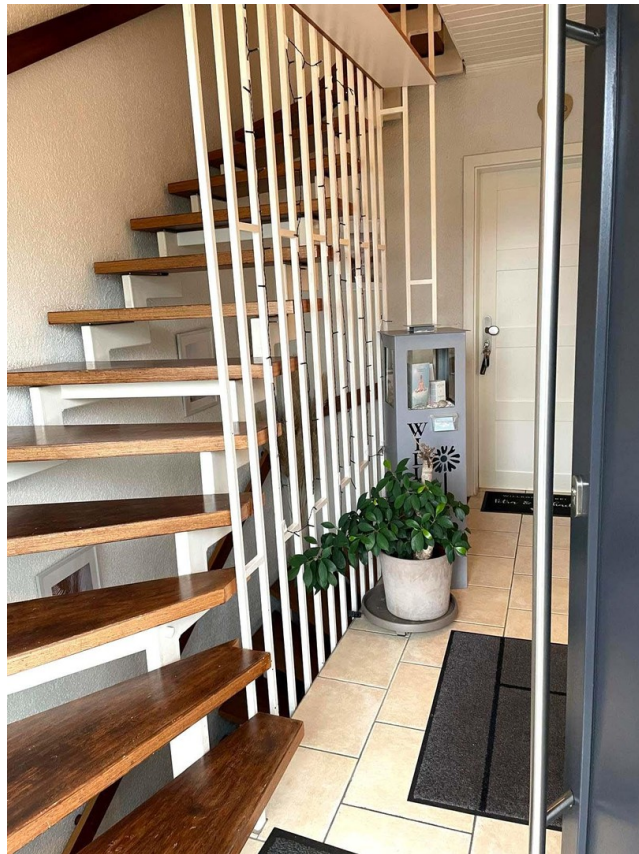


Ansicht Garten 2



Garten

Exposé - Galerie



EG Hausflur 1



EG Hausflur 2

Exposé - Galerie



EG Gäste-WC



EG Flur



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Essbereich



EG Kamin

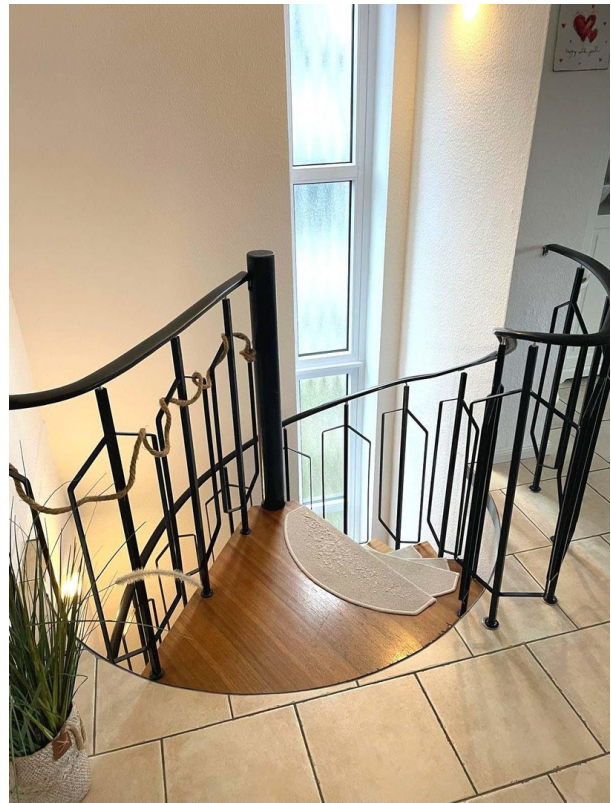
Exposé - Galerie



EG Wohnbereich

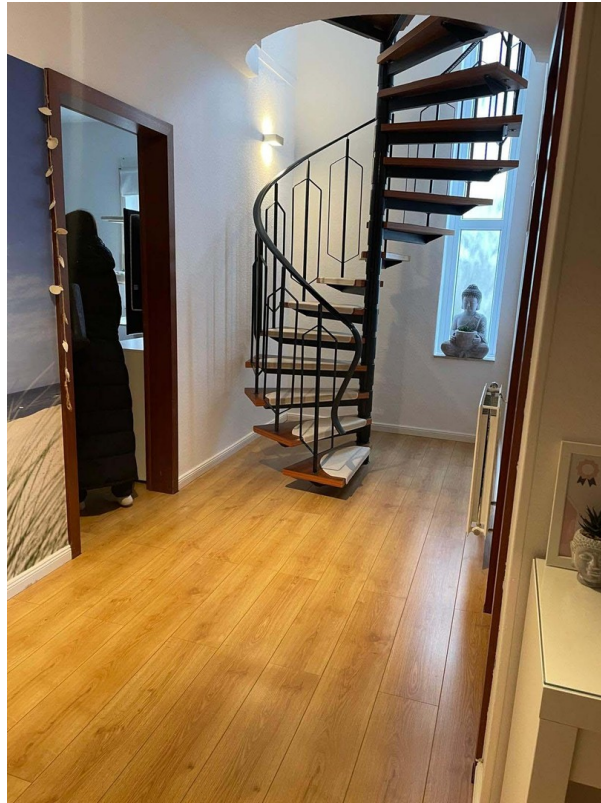


EG Zimmer 2



EG Treppe zu Gartenebene

Exposé - Galerie



Gartenebene Treppe zu EG

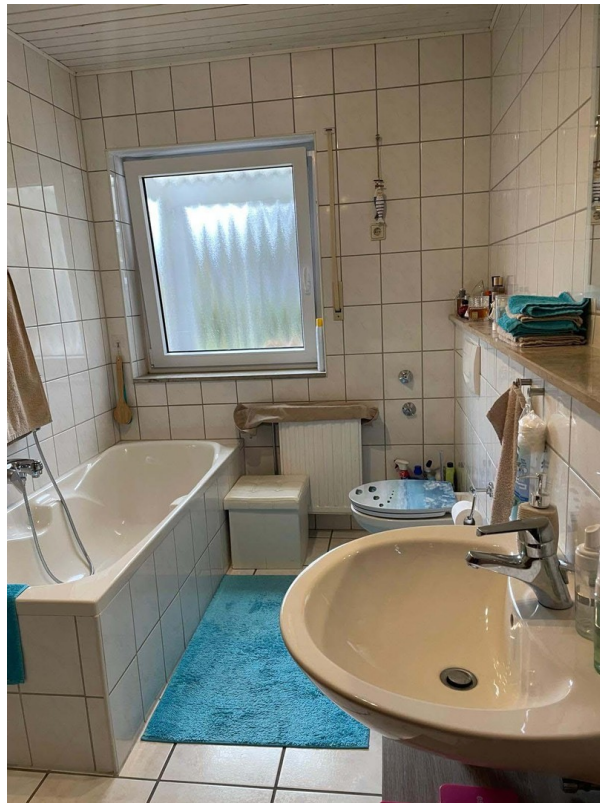


Gartenebene Zimmer 3

Exposé - Galerie



Gartenebene Zimmer 4



Gartenebene Bad

Exposé - Galerie



Gartenebene Bad



Gartenebene Zimmer 5



OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Küche



OG Ausblick Küche

Exposé - Galerie



OG Küche



OG Küche

Exposé - Galerie



OG Zimmer



OG Bad

Exposé - Galerie



OG Bad

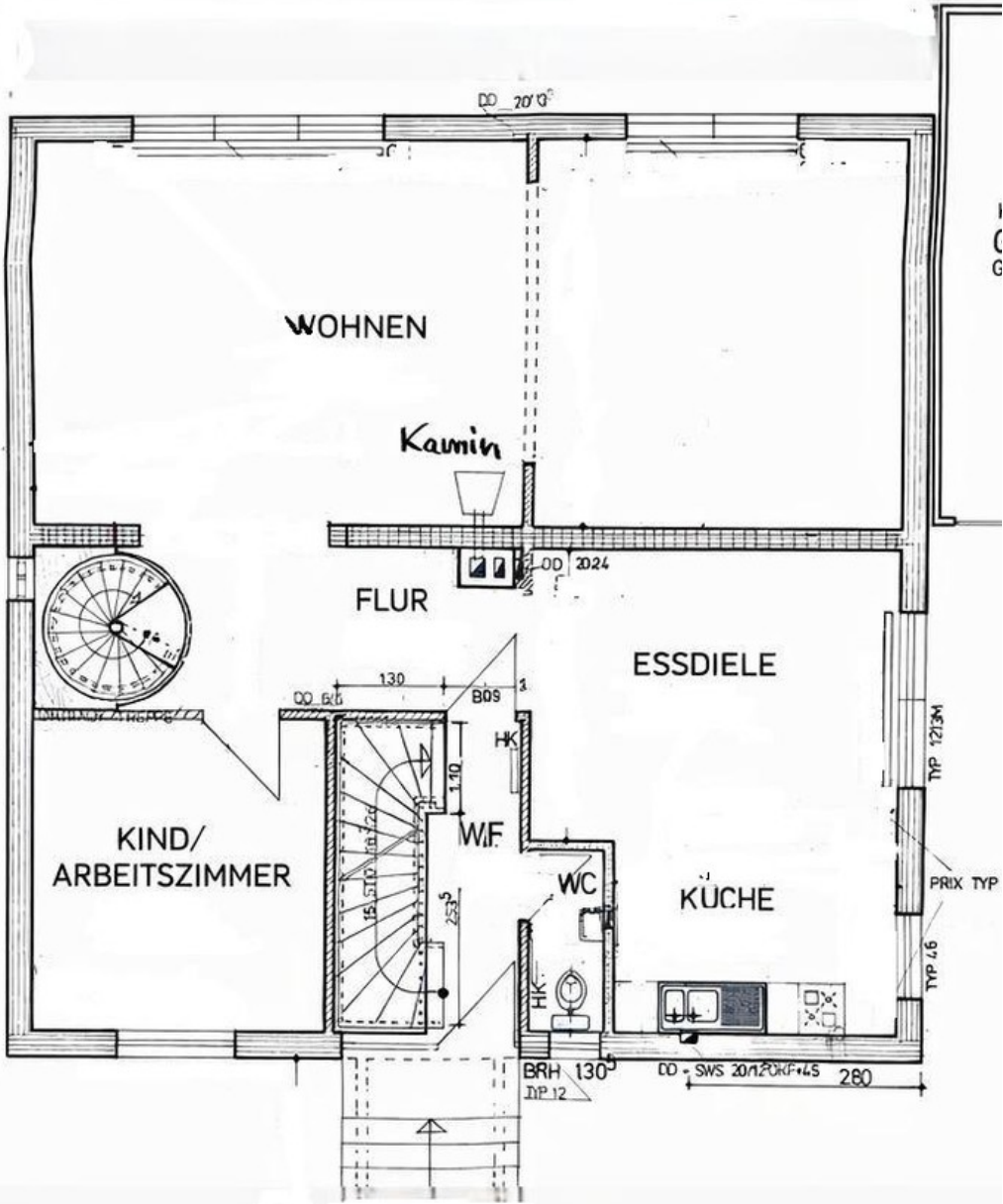


OG Bad



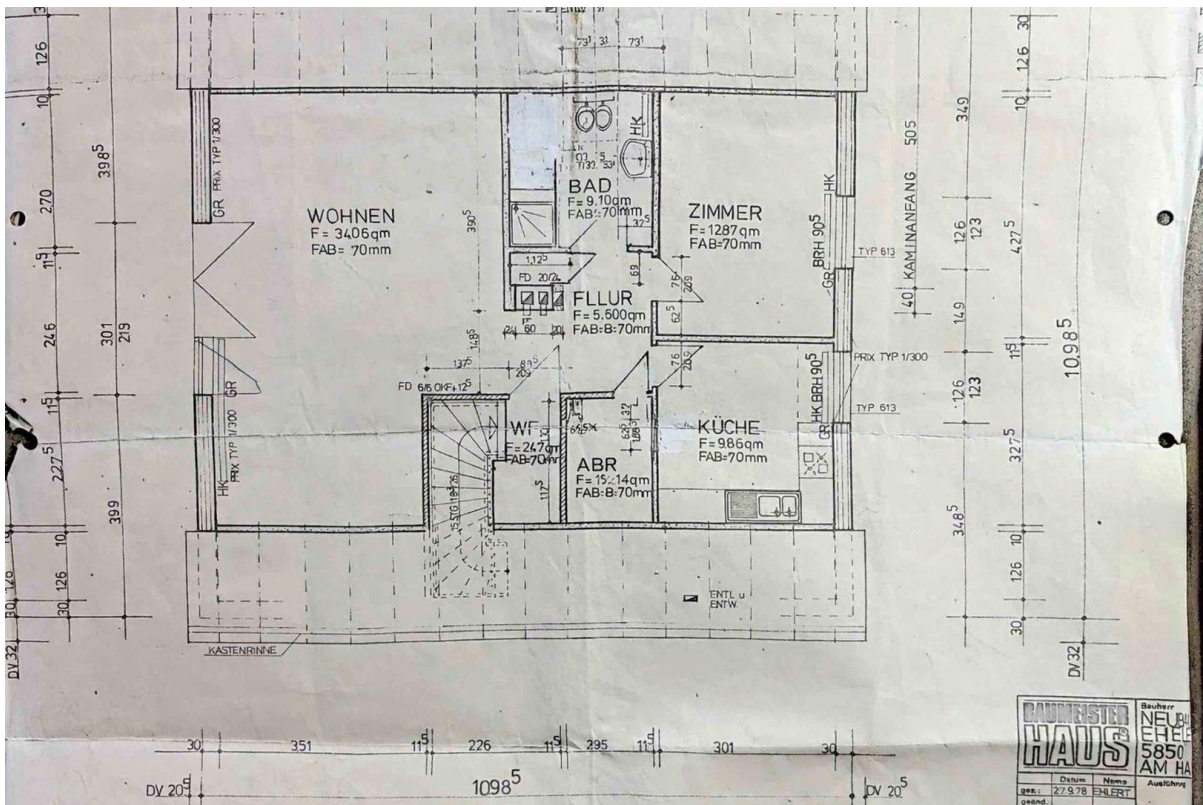
OG Abstellraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss