Hagen / Emst – Emst

Leben und Arbeiten unter einem Dach in TOP LAGE von Hagen-Emst

??????? ????????: 25034040

???? ??????: 529.000 EUR • ?????????: ca. 240 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 390 m²

??????? ????????: 25034040 - 58093 Hagen / Emst – Emst

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

??????? ????????: 25034040 - 58093 Hagen / Emst – Emst

?? ??? ?????

??????? ????????	25034040
?????????	ca. 240 m²
???????	6
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1978
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	529.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2001
??????????????? ?????	ca. 120 m²
??????	WC ??????????, ??????, ?????, ????????

??????? ????????: 25034040 - 58093 Hagen / Emst – Emst

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	02.05.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	108.40 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1978

??????? ????????: 25034040 - 58093 Hagen / Emst – Emst

?? ???????

??????? ????????: 25034040 - 58093 Hagen / Emst – Emst

?? ???????

??????? ????????: 25034040 - 58093 Hagen / Emst – Emst

?? ???????

??????? ????????: 25034040 - 58093 Hagen / Emst – Emst

?? ???????

??????? ????????: 25034040 - 58093 Hagen / Emst – Emst

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

Ideal für Selbständige:
Leben und Arbeiten unter einem Dach in absolut bevorzugter Wohnlage.
Dieser Bungalow aus dem Baujahr 1978 teilt sich in drei ungefähr gleich große Bereiche auf:

Im oberen Gebäudeteil befindet sich die Wohnung mit ca. 125m² Wohnfläche. Das Wohnzimmer ist mit ca. 55 m² der größte Bereich, bodentiefe Fenster zum Balkon bieten eine phantastische Fernsicht. Der offene Kamin bringt wohlige Wärme und schafft eine heimelige Atmosphäre. Angrenzend befindet sich ein Arbeitszimmer. Die Küche wird durch einen kleinen Hauswirtschaftsraum ergänzt. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein Gäste-WC runden den Wohnbereich ab.

Vom Eingangsbereich gelangt man durch das Treppenhaus ins Souterrain in den über 120m² großen Geschäftsbereich, der zusätzlich durch einen eigenen Eingang zu erreichen ist. Die hellen und großzügigen Räume der ursprünglichen Massagepraxis können individuell aufgeteilt werden. Die sonnige Terrasse ist eine ideale Wohlfühloase für die Pausen. Die Geschäftsräume können vielfältig genutzt werden, beispielsweise als Büro für alle Sparten mit und ohne Kundenverkehr, als Praxis für Physiotherapie (wie vom Bauherrn ursprünglich konzipiert), als Kleintierpraxis, als Kosmetikstudio, aber auch als Fahrschule, Versicherungs- oder Maklerbüro, Zahnlabor etc...

Der Keller ist ebenfalls vielfältig nutzbar. Hier befindet sich neben einem riesigen Schulungsraum mit einer Deckenhöhe über 2.50m, der auch als Fitnessraum o.ä. genutzt werden kann, eine Sauna mit großem Dusch- und Nassbereich, einen Ruheraum und mehrere Kellerräume.
Die Gastherme aus dem Jahr 2001 wärmt das ganze Haus überwiegend per Fußbodenheizung zuverlässig und sparsam.
Zu diesem gepflegten Objekt gehören 4 PKW-Stellplätze und 2 Garagen, die sich unmittelbar am Haus befinden.

??????? ????????: 25034040 - 58093 Hagen / Emst – Emst

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

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 auf kurzen Wegen erreichbar, die nächste Bushaltestelle ist nur ein paar Schritte entfernt. In die Innenstadt von Hagen sind es nur 2,5 km, die sowohl zu Fuß, per Bus oder mit dem Auto schnell zu erreichen ist. Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt knapp 4 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.

??????? ????????: 25034040 - 58093 Hagen / Emst – Emst

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.5.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 108.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 25034040 - 58093 Hagen / Emst – Emst

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

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

Deniz Secer

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

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

www.von-poll.com