

## Gepflegtes Zweifamilienhaus nach WEG aufgeteilt mit Doppelgarage, Terasse und Balkon in Hagen- Emst



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 172732-6390

Wohnfläche 140 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Dieses ursprünglich 1957 erbaute Haus wurde durch An- und Umbauten erweitert und 2003 nach WEG aufgeteilt. Die Immobilie befindet sich zurückversetzt von der reinen Anliegerstraße auf einem ca. 895 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Hagener Stadtteil Alt-Emst. Nachdem Sie Ihre PKW in der Doppelgarage geparkt haben, gelangen Sie über das geschmackvoll angelegte Gartengrundstück zum Haus. Beide Wohnungen verfügen über einen eigenen Eingang. Im Dachgeschoss, das 1971 ausgebaut worden ist, befindet sich eine ca. 66,5 m<sup>2</sup> große 2-Zimmerwohnung mit Balkon. Im Erdgeschoss wiederum befindet sich eine ca. 73 m<sup>2</sup> große 2-Zimmerwohnung mit Terrasse. Die Erdgeschosswohnung verfügt zudem über einen Zugang zum Teilkeller. Zur Dachgeschosswohnung gehört im hinteren Bereich des Erdgeschosses ein Kellerersatzraum. Das Gartengrundstück mit Süd- Westausrichtung ist geschmackvoll mediterran angelegt und bietet neben einem Gartenhaus zwei weitere Terrassenflächen. Die Dachgeschosswohnung wird zum 01.10.2024 freigezogen, die Mieterin im Erdgeschoss würde sehr gerne vor Ort wohnen bleiben. Zuletzt wurde eine jährliche Ist- Miete (Vermietung beider Wohnungen, ohne Doppelgarage) in Höhe von 12.240 EUR erzielt.

## Lage

Emst ist die beliebteste Wohnadresse in Hagen. Das Wohngebiet bietet überwiegend eine aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit großzügigen Gärten. Emst bietet Ihnen ein eigenes kleines Einkaufszentrum mit Cafés, darüber hinaus sind Ärzte, Apotheken, weitere Supermärkte, Banken etc. in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ein Kindergarten und eine Grund- und Realschule befinden sich hier ebenfalls. Freizeitaktivitäten bieten die nahe gelegenen Sportplätze, Wanderwege und die Stadthalle mit ihrem kulturellen Angeboten. Für Familien ist der Emster Park mit gepflegten Wiesen, mehreren Spiel- und einem Basketballplätzen, sowie einem Jugendtreff ein beliebter Anlaufpunkt. Für Sportbegeisterte, sowohl passiv als auch aktive hat dieser Stadtteil ebenfalls sehr viel zu bieten. Das Angebot reicht von Tennis über Fußball bis hin zu geführten Joggingtreffs rund um die Emster Wälder. Eine gute Busverbindung zur Innenstadt und ausgezeichnete Anbindung an das Hauptverkehrsnetz, sowie an die Autobahnen A 1, A 45 und A 46 runden das Angebot ab.

## Ausstattung

Dachform: Satteldach, wärmedämmend mit Gauben auf beiden Dachseiten, Dachgeschoss 1971 ausgebaut. Fassade: Außenmauern im KG 38 cm Ziegelmauerwerk, EG 24 cm Hohlblocksteine, DG 24 cm Bimsbeton-Vollsteine, Fassade Zementputz, Sockel verklindert Decken: KG Betonkappendecke, Betondecken zwischen EG und DG Fenster: EG isolierverglaste Kunststofffenster Bj. 2015, DG doppelverglaste Aluminium- und Kunststofffenster Baujahr 1981/82. Fenstersicherung: Im EG abschließbare Fenstergriffe sowie elektrisch bedienbarer und programmierbare Rollläden/ DG manuell bedienbare Rollläden Eingangstüren: Aluminium weiß, mit Mehrfachverriegelung und Glaseinsätzen Geschosstreppe: Zum DG Beton mit Kunststeinbelag und Metallgeländer, KG Beton mit Fliesenbelag Zimmertüren: Überwiegend Holz, vereinzelt mit Glaseinsatz oder Vollglastüren Türzargen: Holz Bodenbeläge: KG: Fliesen/ EG: Fliesen, Schlafzimmer Laminat/ DG: Eingangsdiele, Bad und Küche Fliesen, Schlaf-/ Wohnzimmer Laminat Badezimmer: EG: Tageslichtbad mit Glasdusche/ DG: Tageslichtbad mit Walk-In Dusche mit Glasabtrennung sowie Waschmaschinenanschluss Balkon/Terrasse: EG ca. 15 m<sup>2</sup> große Terrasse, DG ca. 7 m<sup>2</sup> großer Balkon; weitere Terrassenflächen sind im Garten vorhanden Heizungsart: Ölzentral mit Niedertemperatur, Bj. 1989, moderne Flachheizkörper mit elektronischen Heizkostenverteiler Warmwasser: Über Durchlauferhitzer Kamin: Die Dachgeschosswohnung verfügt über einen Kaminanschluss. Der Kaminofen kann von den Mietern erworben werden. Elektrik: Bereits modernisiert mit Kippsicherungen und FI- Schutzschalter Wasserleitung: Kupfer Garage /Stellplatz: Doppelgarage mit elektrisch bedienbaren Schwingtoren Außenanlagen: Mediterran angelegtes Gartengrundstück mit Rasen- und Terrassenflächen und Gartenhaus Grundstück: ca. 895 m<sup>2</sup> großes Kaufgrundstück Keller: Ca. 46 m<sup>2</sup> großer Teilkeller mit einer Deckenhöhe von 2,1 m und einem Außenzugang vorhanden. Nebenkosten: 695,24 EUR/ Jahr Wohngebäudeversicherung, 870,21 EUR/ Jahr Grundbesitzabgaben inkl. Grundsteuer für beide Wohnungen Mieteinnahmen: EG vermietet seit 2022 für 550EUR Kaltmiete/ Monat/ DG aktuell leerstehend, zuletzt 470 EUR/ Monat

## Sonstiges

Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 19.08.2024 Endenergiebedarf Wärme: 245.3 kWh/(m<sup>2</sup>a) Energieeffizienzklasse: G Baujahr Haus: ab 1957 Baujahr Heizung: 1989

## Bilder

















