



**BARTSCH
IMMOBILIEN**

Maisonettewohnung mit großer Dachterrassenloggia und Garage

In begehrter Lage von Hagen-Ischeland



Exposé 7022

Bartsch Immobilien
Sölder Waldstraße 6
44289 Dortmund

Telefon: 0231-99 96 42-40
Telefax: 0231-99 96 42-45

E-Mail: info@immo-bartsch.de
www.immo-bartsch.de



Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in unseren Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen, eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Unsere Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Die Maklerprovision beträgt:

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz - auch Erbbaurechten - für Käufer und Verkäufer vom Verkaufspreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5 % zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis.

Bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei An- und Verkauf von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen für Käufer und Verkäufer vom Kaufpreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter - abhängig vom Bestellerprinzip - zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren.

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter drei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Unsere Geschäftsbedingungen und die Provisionssätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam.

Wohnhaus
Garage
Treppenhaus

Maisonettewohnung

Das Haus



Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines sehr gepflegten und hochwertig ausgestatteten 6-Parteienhauses aus dem Jahr 1978.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, eine Garage mit Durchgang in den Kellerraum und ein davor befindlicher Außenstellplatz.



Wohnhaus
Garage
Treppenhaus



Maisonettewohnung Die Garage

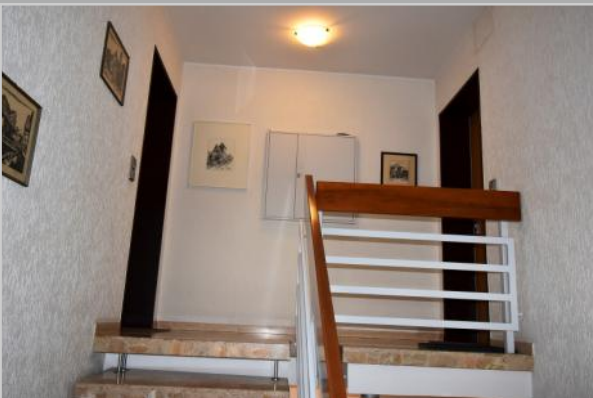


Die Garage befindet sich direkt am Haus.
Die Garage ist mit einem neuen Sektionaltor ausgestattet.
Vor der Garage steht Ihnen ein Stellplatz im Freien zur Verfügung.

Sie gehen direkt von der Garage über Ihren Kellerraum ins Haus.

Wohnhaus
Garage
Treppenhaus

Maisonettewohnung Das Treppenhaus



Das Treppenhaus ist sehr gepflegt und mit hochwertigen offenen Marmorstufen ausgestattet. Die Haustüranlage, sowie die Flurfenster wurden im Jahr 2002 erneuert.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Dachterrassen-
loggia
Kochen
Schlafen
Bad
Gäste-WC

Die Wohnbereiche der 1.Ebene Eingangsbereich



Herzlich Willkommen!

Hell und freundlich empfängt Sie der Eingangsbereich der Wohnung.

Er bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobenmöblierung.

Die Türen der Wohnung wurden 2008 erneuert, ebenso alle Böden der Wohnung - bis auf die Küche - und alle Decken.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Dachterrassen-
loggia
Kochen
Schlafen
Bad
Gäste-WC

Die Wohnbereiche der 1.Ebene Wohnen



Der Wohnbereich ist großzügig bemessen. Eine große Fensterfront sorgt für eine ganz besondere Belichtung des Raumes und bietet den Ausgang auf die Dachterrassenloggia.

Die Wendeltreppe zur oberen Ebene ist ebenfalls 2008 erneuert worden und fügt sich als dekoratives Element hervorragend in diesen Raum ein.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Dachterrassen-
loggia
Kochen
Schlafen
Bad
Gäste-WC

Die Wohnbereiche der 1.Ebene

Essen



Der Essbereich ist ebenfalls mit zwei großen Fenstern ausgestattet.

Ein Kaminanschluss bietet die Option für die Installation eines Kaminofens.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Dachterrassen-
loggia
Kochen
Schlafen
Bad
Gäste-WC

Die Wohnbereiche der 1.Ebene Dachterrassenloggia



Hier wird Erholung großgeschrieben!
Die Dachterrassenloggia wurde erweitert und verfügt über eine angenehme Größe.
Sie ist mit Granitplatten ausgelegt.
Hier können Sie eine lange Tafel decken und mit Ihren Gästen den Aufenthalt im Freien genießen.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Dachterrassen-
loggia
Kochen
Schlafen
Bad
Gäste-WC

Die Wohnbereiche der 1.Ebene Kochen



Die Küche ist angenehm bemessen.

Sie bietet Platz für eine Sitzecke und ist perfekt für die Einrichtung mit einer Einbauküche geeignet.
Die hier abgebildete Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Dachterrassen-
loggia
Kochen
Schlafen
Bad
Gäste-WC

Die Wohnbereiche der 1.Ebene Schlafen



Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz– auch für einen großen Kleiderschrank.



Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Dachterrassen-
loggia
Kochen
Schlafen
Bad
Gäste-WC

Die Wohnbereiche der 1.Ebene Bad



Sowohl das Bad als auch das Gäste-WC wurden 2010 komplett erneuert.

Eine große Regenwasserdusche mit Massagedüsen bietet hier viel Komfort.



Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Dachterrassen-
loggia
Kochen
Schlafen
Bad
Gäste-WC

Die Wohnbereiche der 1.Ebene Gäste-WC



Das Gäste-WC ist im gleichen schwarz-weißen Look gestaltet wie das Bad.

Hochwertige Fliesen bieten in beiden Bädern eine moderne Optik.



Treppe

Die Wohnbereiche Wendeltreppe



Über eine moderne Wendeltreppe erreichen Sie die zweite Ebene der Wohnung.

Die Vollholz-Ahorntreppe mit Edelstahlelementen wurde im Jahr 2008 erneuert.



Spitzboden

Die Wohnbereiche der 2.Ebene Raum



Im Spitzboden steht Ihnen ein zusätzlicher Raum zur Verfügung.

Das große Giebfenster, sowie 2 Dachfenster sorgen hier für viel Helligkeit.

Einbauelemente bieten zusätzlichen Stauraum.



Keller



Kellerbereich Kellerraum, Sauna, Dusche



Auch der Keller dieses Hauses ist gepflegt.
Eine Sauna mit Dusche steht allen Bewohnern zur Verfügung.

Ihre Waschmaschine findet hier ebenfalls ihren Platz in der Waschküche.

Lage

Daten
im Überblick

Unser Resumé

Grundriss

Die Lage

Gut angebunden in 58097 Hagen

Hier wohnen Sie in einer ruhigen Wohnstraße in sehr beliebter Lage von Hagen-Ischeland / Höing. Die besondere Nähe zu Geschäften des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, aber auch zu Kindergärten und Schulen macht das Leben hier sehr komfortabel.

Die öffentlichen Verkehrsmittel erreichen Sie bequem zu Fuß innerhalb nur weniger Minuten. Die Anbindungen an die Innenstadt und auch zu den Autobahnen A45 und A46 sind nahezu perfekt.

Das Westfalenbad und die Ischelandhalle erreichen Sie in 10 Minuten zu Fuß.

Nahe gelegene Wälder laden zudem täglich zur Bewegung und zum Entspannen in freier Natur ein. Hier werden auch Sie sich wohl fühlen!



Lage
 Daten
 im Überblick
 Unser Resumé
 Grundriss



Energieverbrauchsausweis

gültig bis : 10.05.2028

Endenergieverbrauch: 133,80 kWh
 (m²a)

Energieeffizienzklasse: E

Energieverbrauch für Warmwasser ent-
 halten.

Baujahr im Energieausweis: 1978

Wesentlicher Energieträger: Gas

Daten im Überblick

Objektart:	Eigentumswohnung	Dachterrassenloggia:	ja
Objekttyp:	Etagenwohnung	Hausgeld je Monat:	443,00 €
PLZ:	58097	Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Ort:	Hagen	Baujahr:	1978
Wohnfläche:	ca.101,00 m ²	Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	ca. 6,00 m ² (Kellerraum)	Stellplätze:	1 Garage (mit Durchgang in das Haus) 1 Stellplatz im Freien
Anzahl Zimmer:	3 + 1 Raum im DG	Verfügbar ab:	sofort
Anzahl Schlafzimmer:	2		
Anzahl Badezimmer:	1 + Gäste-WC		
Kaufpreis:	210.000,00 €		
Provision:	3,57% Käufercourtage inkl. 19 % Mwst.		

- Im Hausgeld sind u.a. Winterdienst, Müllabfuhr, Allgemeinstrom, Kabelfernsehen und Heizkosten enthalten.
 - Küche und Schlafzimmer der ersten Ebene verfügen über Außenrollladen, die Dachfenster sind mit Innenplissees und elektrisch betriebenen Außenrollos ausgestattet
 - Die Heizkörper der Wohnung wurden 2014 erneuert.
 - 2008 wurden - mit Ausnahme der Küche - alle Böden und Decken erneuert, ebenso die Türen (Wohnzimmer und Küche Glastüren) und die Wendeltreppe.
 - Beide Bäder sind 2010 renoviert worden.
 - Zwischen 2013 und 2015 wurden alle Fenster der Wohnung erneuert.
- Die Höhe der jährlichen Grundsteuer beträgt: 413,40 € pro Jahr

Unser Resumé

Hier erwerben Sie eine herrliche topmodernisierte Maisonettewohnung im Dachgeschoss. Die Wohnung verfügt auf der ersten Ebene über einen großen Wohn-Essbereich mit einer herrlichen Dachterrassenloggia, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Duschbad mit Regenwasserdusche und ein Gäste-WC. Zusätzliche Fläche bietet der Raum im Spitzboden auf der zweiten Ebene. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Für Ihren PKW steht eine Garage mit Zugang zum Haus, sowie ein Außenstellplatz zur Verfügung. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße. Aus der Wohnung genießen Sie den Weitblick bis ins Grüne. Sprechen Sie uns an für eine Besichtigung.

**Der Kaufpreis der Wohnung
210.000,-- Euro
inklusive Garage**

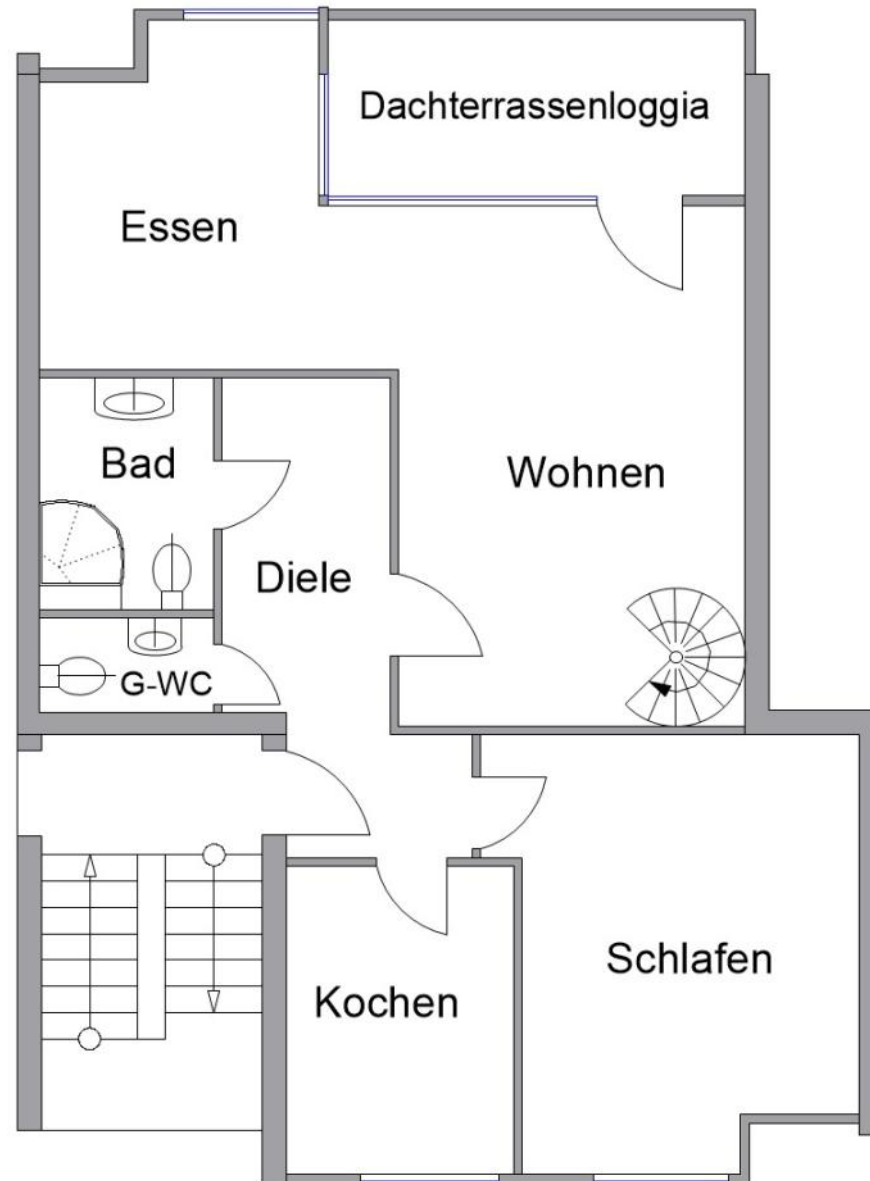
Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung der Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer eine Maklercourtage von 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Unsere Maklercourtage ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe unseres Exposé an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundriss

Grundriss 1.Ebene



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundriss

Grundriss 2.Ebene

