

Schöne ETW mit zwei Bädern, Gäste-WC, Sonnenbalkon und Garage in Sackgassenlage von Hagen -Boloh

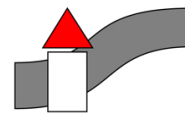


Objektdaten

Objektnummer 172732-6343

Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektbeschreibung

Kurz vor dem Ende einer Sackgasse in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße befindet sich im Dachgeschoss (2.OG) eines gepflegten 6-Familienhauses diese gut aufgeteilte Eigentumswohnung. Durch den wohnlichen Ausbau des über der Wohnung befindlichen Spitzboden verfügt die Wohnung über eine Wohn-/ Nutzfläche von ca. 105 m². Nachdem Sie Ihren PKW in der Garage mit direktem Hauszugang geparkt haben, gelangen Sie über den gepflegten äußeren Hauszugang und/ oder das helle Treppenhaus in die Wohnung. Über die zentrale Eingangsdiele sind fast alle Räume in der unteren Etage erreichbar. Lediglich die Küche grenzt an das Wohn-/ Esszimmer an und ist von hieraus zu begehen. Im Eingangsbereich mit praktischem Einbauschränk befindet sich das Gäste-WC, im weiteren Verlauf der Diele gelangen Sie links in zwei Schlafzimmer sowie in das bereits modern geflieste Badezimmer. Zudem befindet sich hier ein klassischer Abstellraum. In dem vorderen ca. 10 m² große Schlafzimmer gibt es aufgrund der Gaube keine Dachschräge, im zweiten ca. 15 m² großen Schlafzimmer wurde unterhalb der einen vorhanden Dachschräge ein großer Einbauschränk mit viel Stauraum eingebaut. Das ca. 32 m² große Wohn-/ Esszimmer ist durch ein großes Fenster und ein Türelement zum Balkon sehr gut belichtet. Die angrenzende Küche bietet Platz für eine Küchenzeile in U-Form mit ausreichend Arbeitsfläche. Direkt vor der Küche, vor dem Fenster zum Balkon können Sie einen Essplatz stellen und den restlichen Raum als Wohnbereich nutzen. Ein Highlight dieser Wohnung ist sicherlich der vorhandene Kaminanschluss sowie der geschmackvolle Kaminofen. Dieser sorgt in der kalten Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima und viel Behaglichkeit. Der an den Wohnbereich angrenzende Balkon ist nach Süd- West ausgerichtet, so dass Sie hier bis in den Abend hinein die Sonne genießen können. Über eine vollwertige Geschosstreppe gelangen Sie vom vorderen Bereich des Wohn-/Esszimmers aus in den wohnlich ausgebaute Spitzboden. Neben einem kleinen Abstellraum befinden sich hier noch zwei Räume sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. Im Kellergeschoss steht neben einem gemeinschaftlichen Wasch-/ und Trockenraum auch ein zur Wohnung gehörender Kellerraum zur Verfügung.

Lage

Hagen Boloh, ist eine bevorzugte Wohnlage zwischen Emst und dem Hochschulviertel und ist sowohl bei Jung und Alt stets sehr begehrt. Es handelt sich hierbei um ein gewachsenes und größtenteils verkehrsberuhigtes Wohnumfeld, das von viel Grün umgeben und trotzdem stadtnah ist. Zwei Kindergarten und eine Grundschule, eine Pizzeria, ein Friseursalon befinden sich in fußläufiger Umgebung. Die Bushaltestelle befindet sich nur ca. 250 m entfernt. Von hier aus erreichen Sie in wenigen Minuten per Direktverbindung die Hagener Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich entweder entlang der nahegelegenen Eppenhauserstraße oder auf Emst. Auch die Autobahnzubringer zur A46/A45 sind in nur wenigen Minuten erreichbar.

Ausstattung

Fassade: Putzfassade Decken: Stahlbeton Dach: Wärmegedämmtes Satteldach mit zwei Gauben Haustür: Moderne, weiße Aluminiumtür mit Glaselementen Gegensprechanlage: Ja Wohnungseingangstür: Holz, mit Türspion Zimmertüren/ Zargen: Holz Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster, Baujahr 2013/2014 Fenstersicherung: Rollläden, überwiegend manuell bedienbar, Rollo am Wohnzimmerfenster elektrisch bedienbar Bodenbeläge: Badezimmer und vorderes Schlafzimmer gefliest, Diele, hinteres Schlafzimmer, Wohn-/ Esszimmer sowie Spitzboden Laminat, Küche PVC Badezimmer: In der unteren Etage innenliegendes modern gefliestes Wannenbad mit Dusch-WC, im Spitzboden Tageslichtbad mit Dusche Gäste-WC: Ja Balkon: Großer Balkon mit Süd- Westausrichtung und elektrischer Markise, Zugang vom Wohn-/ Esszimmer Heizungsart: Gaszentralheizung, Bj. 2006 Warmwasser: Dezentral über Durchlauferhitzer bzw. Untertischgerät Elektrik: Unterverteilung mit Kippsicherungen, Balkonkraftwerk vorhanden Garage/Stellplatz: Garage mit Schwingtor, im Haus mit Zugang zum Treppenhaus Wasch-/ Trockenraum: Ja Keller: Ja Wohngeld: 283 EUR/ Monat hierin enthalten sind die Kosten für: Heizung, Wasser, Niederschlagswasser, Gebäude-/und Haftpflichtversicherung, Allgemeinstrom, Wartung und Reparaturen, Schornsteinfeger, Verwaltung, Rücklagen, Kontogebühren; darin enthaltender Anteil nicht umlagefähig 161 EUR/ Monat z. B. bei Vermietung Rücklagen: 41.000 EUR (Stand April 2024) Grundbesitzabgaben: 546,62 EUR/ Jahr Grundsteuer B und Müll Winterdienst: Im Wechsel Treppenhausreinigung: Im Wechsel Sonstiges: Die Wohnung verfügt im Wohn-/ Esszimmer über einen Kaminanschluss und einen Kaminofen. Die vor dem Haus befindliche Gartenfläche kann gemeinschaftlich genutzt werden. Zudem besitzen die Verkäufer in der Nähe einen Kleingarten, der an die Käufer der Wohnung übergeben und von diesen angepachtet werden kann.

Sonstiges

Der Energieausweis wird den Interessenten in Kopie vorgelegt und in Kopie übergeben. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 20.02.2019 Endenergieverbrauch Wärme: 101.5 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse: D wesentlicher Energieträger: Gas Baujahr Immobilie: 1980 Baujahr Heizung: 2006

Bilder







