

Exposé

Wohnung in Hagen

120 qm große Eigentumswohnung als Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-322419

Wohnung

Verkauf: **163.000 €**

Ansprechpartner:
Katja Marino
Telefon: 0157 34346337
Mobil: 0173 8561504

Freiligrathstrasse
58099 Hagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	120,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	120,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	180 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese tolle Wohnung von ca. 120 m² befindet sich in der 3. Etage eines Mehrfamilienhauses im beliebten Stadtteil von Hagen-Boelerheide.

Hier hat die Familie viel Platz mit 4 Schlafräumen, 2 Bäder mit Dusche, Wanne und Bidets.

Ursprünglich sind zwei Wohnungen von ca. 53 m² + ca. 67 m² zusammen gelegt worden. Es existieren daher auch zwei Grundbücher.

Ausstattung

Diese Wohnung ist zur Zeit vermietet. Der Mietpreis beträgt (Kalt) 764,40 € zzgl. NK.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Es besteht optional für Kapitalanleger auch die Möglichkeit, die Wohnung erneut zu trennen und somit eine 53 qm und eine 67 qm Wohnung separat zu vermieten.

Lage

Lage: Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Hagen-Boele mit idealer Anbindung an die wichtigsten Autobahnen. Einkaufsmöglichkeiten wie Kaufland, Lidl und Penny sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

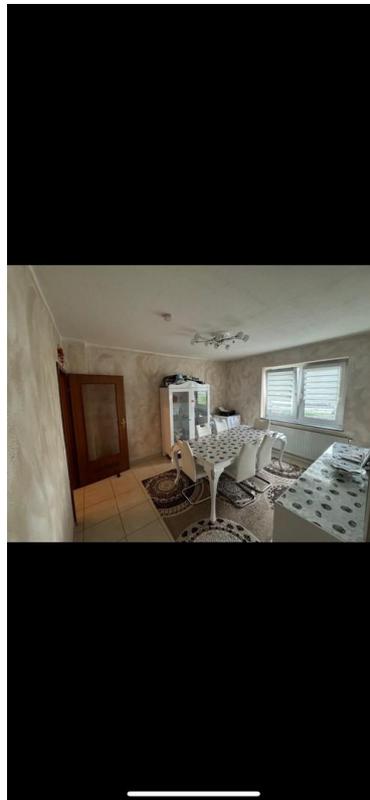
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	131,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

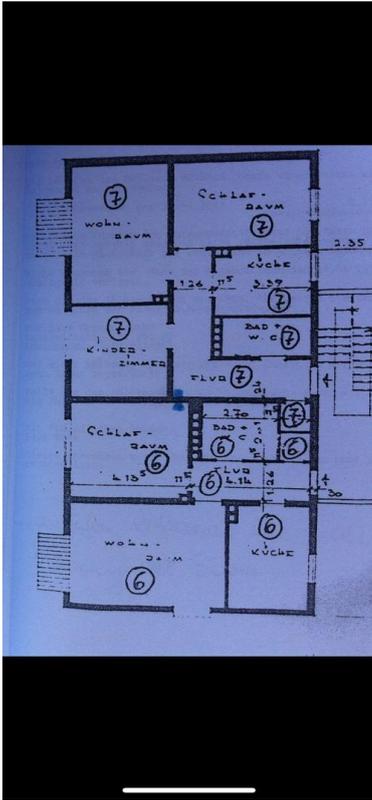
Exposé - Galerie



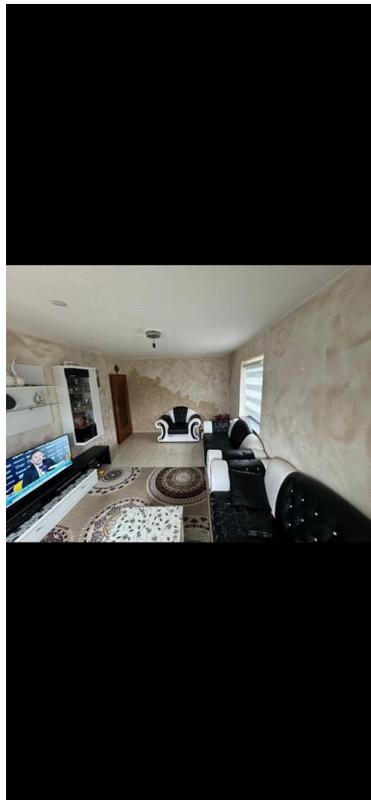
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

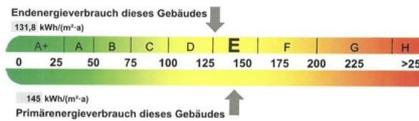
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes ² Registriernummer ³ NW-2018-001947547 (oder ³ "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch

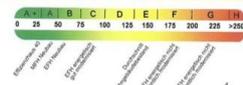


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 131,8 kWh/(m²·a)

Verbraucherfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.08.2014	31.07.2015	Erdgas H	1,1	106893	19240	87653	1,14
01.08.2015	31.07.2016	Erdgas H	1,1	120057	21610	98447	1,16
01.08.2016	31.07.2017	Erdgas H	1,1	152548	27458	125090	1,14

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kolkzuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 12.06.2028 ² Registriernummer ³ NW-2018-001947547 (oder ³ "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Freiligrathstr. 15, 58099 Hagen	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ¹	1959	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4}	2000	
Anzahl Wohnungen	17	
Gebäudenutzfläche (A _n)	1074 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ¹	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: Keine Verwendung: Keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
McEnergieausweis McMakler GmbH
 Ein Unternehmen der McMakler Gruppe | Postfach 19
 10119 Berlin

13.06.2018
 Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV (Registriernummer § 17 Absatz 4 Satz 1 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzuschicken. ² Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der Registriernummer ist nach deren Eingang bei Wärmenetzen Baugrenze der Übergabestation

Exposé - Galerie

