



IMMOBILIEN

**Haus**

**Gepflegtes Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung auf Erbpacht  
mit schöner Gartenanlage**

**Objekt-Nr.:  
172732-6576**

# labels.forSale

in 58093 Hagen-Halden





## Details

<b>Preise</b>	Kaufpreis	<b>267.000 €</b>
	Erbpacht	<b>3.760 €</b>
<b>Informationen</b>	verfügbar ab	<b>sofort</b>
<b>Flächen</b>	Wohnfläche	<b>field.approximately 191,3 m<sup>2</sup></b>
	Zimmer	<b>6</b>
	Nutzfläche	<b>field.approximately 41,12 m<sup>2</sup></b>
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	<b>1956</b>
	Zustand	<b>gepflegt</b>
<b>Räume, Flure und Etagen</b>	Etagen	<b>1</b>
	Wohneinheiten	<b>2</b>

## Stellplätze

<b>Freiplatz</b>	Anzahl
	<b>1</b>
<b>Garage</b>	Anzahl
	<b>1</b>

## Beschreibung

Dieses 1956 massiv erbaute Einfamilienhaus wurde durch einen eingeschossigen rückseitigen Anbau erweitert. Der Anbau verfügt über einen eignen Eingang und kann somit als separate Einliegerwohnung genutzt werden. Die Hauptwohnung verfügt über eine Wohnfläche von 136 m<sup>2</sup>, die sich auf Erd-/ und Obergeschoss verteilt. Die Einliegerwohnung im Souterrain verfügt über eine Wohnfläche von ca. 55m<sup>2</sup>. Durch umfangreiche



Wärmedämmmaßnahmen nebst Neueindeckung des Daches sowie die Erneuerung der Heizungsanlage mit Brennwerttechnik, befindet sich das Haus energetisch in einem modernen Zustand. Haupthaus: Im Erdgeschoss gelangen Sie zunächst in einen Vorflur mit Treppe zum Keller- / und Obergeschoss. Links vom Eingang befindet sich die moderne Küche. Im Garderobenflur rechts liegt die Gäste WC mit Fenster. Eine Glastür trennt den Flur vom großzügigen offen gestalteten Wohn-/ Essbereich ab. Ein offener Kamin sorgt hier für eine angenehme Wohlfühlumgebung. Über ein großes Schiebetürelement öffnet sich der Zugang zur großen Terrasse, die durch eine zusätzliche Teilüberdachung mit Lichtstegplatten Schutz vor Regen und zusätzlich Sonnenschutz bietet. Von der Terrasse aus genießen Sie den Blick in den gepflegten Garten mit Gartenhaus. Im Obergeschoss gelangen Sie links vom Flur in ein Kinder-/ oder Arbeitszimmer. Daneben befindet sich das großzügige modernisierte Tageslichtbad mit Badewanne und Glasdusche. Geradeaus gelangen Sie in das Elternschlafzimmer. Einbauschränke grenzen eine begehbare Ankleide sowie den Zugang zu dem Balkon ab. Das Haupthaus ist vollständig unterkellert. Hier befindet sich neben der Garage mit Zugang zum Haus, ein zusätzlicher Kellerraum, der Heizungskeller und ein Wasch-/ Trockenraum. Zudem können Sie über einen seitlichen Ausgang in den Garten gelangen. Anbau/ Einliegerwohnung Rechts vom Haus, neben dem Zugang des Haupthauses, gelangen Sie über wenige Stufen in den Garten sowie zum Anbau. Der Anbau befindet sich auf der Gartenebene mit eigenem Zugang und bettet sich zwischen einem liebevoll angelegten Fischteich mit Wasserlauf und dem weiteren Gartenbereich ein. Der Anbau lässt sich als separate Einliegerwohnung nutzen. Dieser verfügt über zwei hintereinander liegende Zimmer, ein kleines Badezimmer mit Dusche und eine kleine Küche.

Erbpachtgrundstück Das Haus steht auf einem Erbbaurechtsgrundstück. Der Vertrag wurde 1982 für die Dauer von 99 Jahren abgeschlossen. Die Restlaufzeit beträgt noch rund 56 Jahre und bietet den neuen Eigentümern somit ausreichend Planungssicherheit. Der aktuell gezahlte Erbbauzins beläuft auf 940EUR/ Quartal bzw. 3.760 EUR/ Jahr. Die bisherigen Eigentümer sind häufig auf Reisen, würden gerne die Einliegerwohnung als Mieter beziehen. Der Mietpreis würde mit 350 EUR/ Monat zzgl. Nebenkosten vergütet. Den Carport würden die Eigentümer auch gerne für die Zeit, wenn sie zuhause sind für ein Wohnmobil anmieten. Dafür würden sie zusätzlich 80 EUR mtl. an Miete bezahlen. Somit ist die jährliche Erbpacht vollständig durch die Miete der Einliegerwohnung gedeckt. Darüber hinaus bleibt Ihnen sogar noch ein jährlicher Überschuss aus den Mieteinnahmen der Einliegerwohnung.



## Ausstattung

Dachform: Satteldach, (2002) neu eingedeckt und wärmegeklämmt, Spitzboden als Abstellfläche vorhanden Fassade: Sockel Naturstein, Putzfassade (2002) wärmegeklämmt Decken: Stahlbeton Fenster: Holz-, Kunststofffenster, teilweise mit großen Schiebetürelementen zur Terrasse. Eingangstüren: Aluminium mit Milchglas- Einsatz /Mehrfachverriegelt Zimmertüren / Zargen: Holz, Glastür zum Wohn-Essbereich Bodenbeläge: Haupthaus: EG-Wohnräume, Gäste-WC gefliest, OG Badezimmer gefliest, Schlafzimmer Vinylboden. Einliegerwohnung: Aktuell ohne Bodenbeläge Badezimmer: Haupthaus: Modernes Tageslichtbad mit Badewanne und Glasdusche Einliegerwohnung: Kleines Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche Gäste-WC: Im Erdgeschoss des Haupthauses vorhanden, mit Fenster Geschosstreppen: Haupthaus: Zum Keller massiv mit Fliesenbelag, zum OG Stahlkonstruktion mit Holzstufen und Edelstahlgeländer Balkon / Terrasse: Haupthaus: Überdachter Balkon im OG mit Südausrichtung Zugang über das Elternschlafzimmer. Große, mit Lichtstegplatten teilüberdachte Terrasse, Zugang über Schiebetür aus dem Wohn-/Essbereich Heizungsart: Haupthaus Warmwasser- Fußbodenheizung, Einlieger Heizkörper, Gasbrennwert- Zentralheizung, Marke Wolf (Einbau 2015) Warmwasser: Über Heizungsanlage Elektrik: Teilweise bereits modernisiert, mit Kippsicherungen, Hauptzählerschrank (2020) erneuert. Wasserleitungen: Kupfer, - Abwasser: der untere Bereich wird über eine Hebeanlage entwässert (2020) Keller: Vollunterkellert, mit direktem Garten-/ Garagenzugang, klassischen Kellerräumen, Heizungsraum, Sauna und WC PKW- Stellplätze: Integrierte Garage mit elektrisch bedienbarem Sektionaltor und Zugang ins Haus, zusätzlich Carport für ein großes Wohnmobil und ein weiterer Außenstellplatz Außenanlagen: Vorgarten mit Rasenfläche Rückseitig gepflegter ebener Garten mit Gartenhaus, Teich mit Wasserlauf Grundstück: Erbpachtgrundstück (Erbbaurecht seit 07.12.1982, Laufzeit bis 06.12.2081) Nebenkosten: Erbbauzins 940EUR/ Quartal bzw. 3.760 EUR/ Jahr, Grundbesitzabgaben 1.166,32 EUR/ Jahr, Wohngebäudeversicherung mit Elementar 782 EUR/ Jahr Sonstiges: Offener Kamin im Wohn-/Essbereich Investitionsbedarf: Renovierung der Einliegerwohnung (Wände Tapete, Bodenbelag und Elektroinstallation)



## Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis Gültig von: 23.07.2025 Gültig bis: 22.07.2035

Endenergiebedarf Wärme: 175.5 kWh/(m<sup>2</sup>a) Wesentliche Energieträger Heizung:

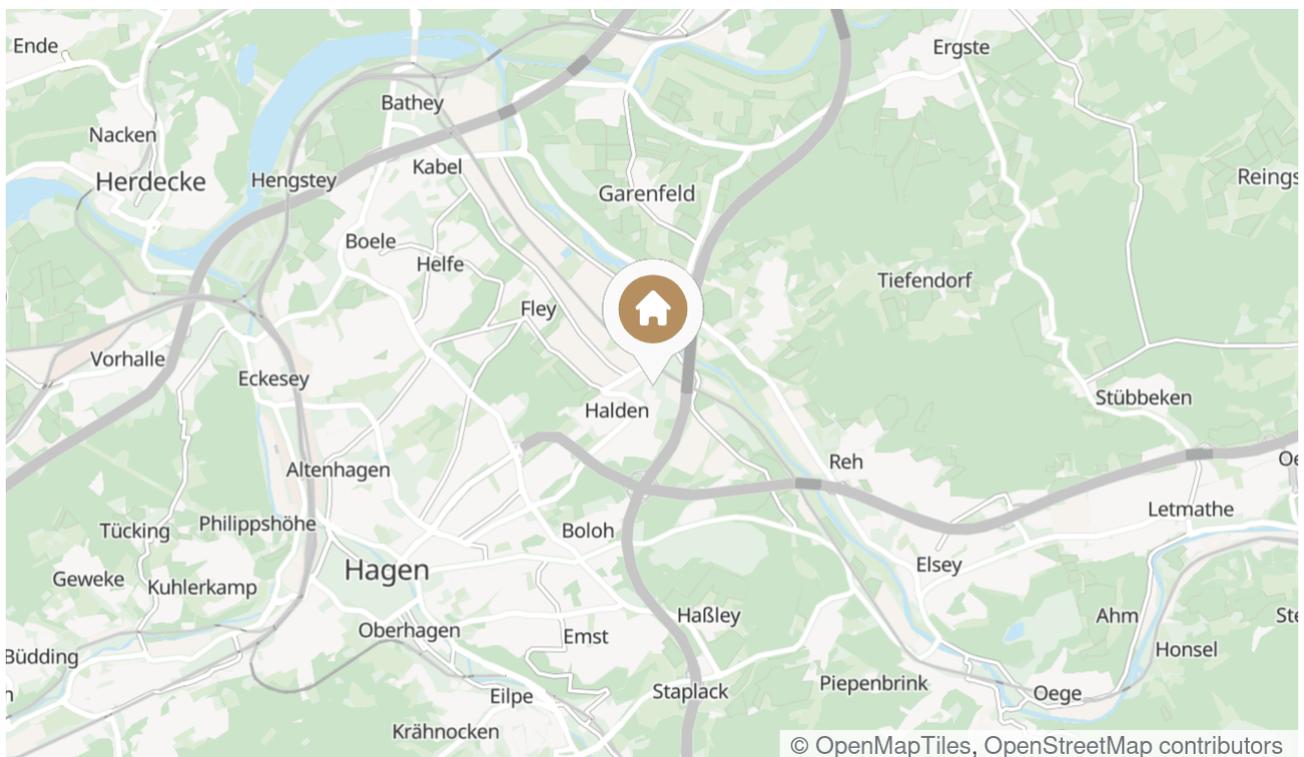
Befuerung Gas Energieeffizienzklasse: E Baujahr: 1956 Baujahr

Wärmeerzeuger: 2015

## Lage & Umgebung

58093 Hagen-Halden

Hagen- Halden Halden ist ein überwiegend verkehrsberuhigter (Tempo 30) Stadtteil im Nordosten Hagens, unmittelbar nördlich des Autobahnkreuzes Hagen (A45/A46). Südlich dominieren Wohngebiete, nördlich schließt sich das Industriegebiet Lennetal an. Die Lenne bildet die nördliche Grenze und bietet zugleich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Im Stadtteil gibt es eine Grundschule (KEO) sowie mehrere Kitas. Zudem bietet der Stadtteil viele Geschäfte des alltäglichen Bedarfs wie zum Beispiel eine Bäckerei, einen Friseur, einen Geldautomaten sowie eine Postannahmestelle. Auch infrastrukturell ist der Stadtteil sehr gut angebunden. Halden ist über die Buslinien 524,521 und 528 mit den umliegenden Stadtteilen sowie der Hagener Innenstadt verbunden. Das Autobahnkreuz Hagen liegt unmittelbar südlich von Halden; dadurch sind die A45 (Dortmund Frankfurt) und A46 (Hagen Iserlohn/Hemer) schnell erreichbar. Durch die Mischung aus ruhiger Wohnlage und der Nähe zur Infrastruktur (Schule/Kita/Bus/Autobahn) eignet sich Halden besonders für Familien und Berufspendelnde.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



## Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Gültig bis

**22.07.2035**

Ausstellungsdatum

**23.07.2025**

Endenergiebedarf

**175,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Energieeffizienzklasse

**E**

Baujahr

**1956**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Befeuerungsart

**Gas**





Frontansicht



Stellplatz, Garage und Carport



Treppenhaus



Küche



Offener Wohn-Essbereich mit Kamin



Essbereich mit zugang auf die Terrasse



Die große Terrasse



Flur im OG



Kinder-/Arbeitszimmer im OG



Tageslichtbad im OG



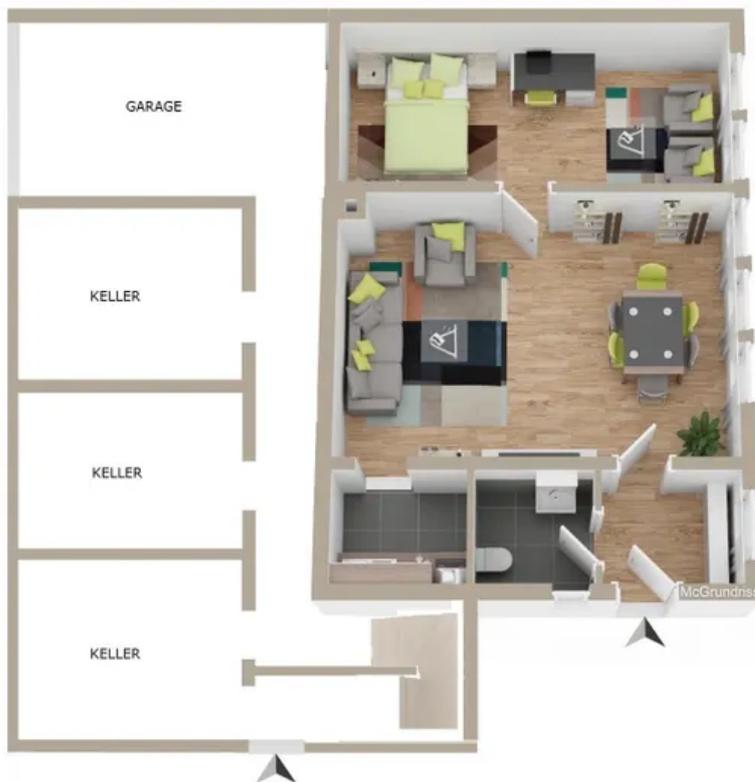
Badewanne und Dusche



Erdgeschoss und Außenanlage



Obergeschoss



Einliegerwohnung



Schlafzimmer mit Ankleide und Balkonzugang



Der Balkon



Rückansicht



Zugang zum Garten



Ihr Blick in den Garten

## Kontakt

Telefon: 02331-3678910

E-Mail: [info@casa-id.de](mailto:info@casa-id.de)

### Ihr Ansprechpartner

Kevin Roggenkamp

### Impressum

[34107.screenwork.dev/impressum/](https://34107.screenwork.dev/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[34107.screenwork.dev](https://34107.screenwork.dev)

