DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 172732-P2144

58097 HAGEN

Ca. 160 m² großes Reihenmittelhaus mit 4 Schlafzimmern, Garage in begehrter Lage im Fleyerviertel

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 159 m²	ca. 177 m²	5	345.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**345.000 €**
Wohnfläche	**ca. 159 m²**
Zimmer	**5**
Nutzfläche	**ca. 50 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 177 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2024**
Baujahr	**1976**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**2**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne**

Rollladen	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Dachboden	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3.57 %**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**30.08.2036**
Ausstellungsdatum	**31.08.2026**
Endenergiebedarf	**213,3 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**G**
Wärmewert	**213,3 kWh/(m²a)**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Kevin Roggenkamp
Tel. 02331-3678912
kevin.roggenkamp@casa-id.de



Herein spaziert...

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Reihenmittelhaus im Fleyerviertel bietet mit rund 160 m² Wohnfläche, mehreren Schlafzimmern und einem wohnlich ausgebauten Dachgeschoss ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf ein großzügiges Zuhause legen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße und liegt angenehm zurückversetzt vom Straßenverlauf. Auf dem vorgelagerten Garagenhof steht eine Garage zur Verfügung. Ein weiterer Pkw kann auf dem Stellplatz vor der Garage abgestellt werden.

Über den Hauseingang gelangen Sie in den zentralen Dielenbereich, der sämtliche Räume des Erdgeschosses erschließt und zugleich den Zugang zum Vollkeller sowie zu den darüberliegenden Wohngeschossen ermöglicht.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt. Hier befinden sich neben einem Gäste-WC mit Fenster, die separate Küche sowie der großzügige Wohn-/ und Essbereich. Eine praktische Durchreiche verbindet die Küche unmittelbar mit dem angrenzenden Essbereich. Mit einer Fläche von knapp 38 m² bietet der Wohn-/ und Essbereich viel Raum für individuelle Einrichtungsideen. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen-/ und Außenbereich. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie unmittelbar auf die Terrasse und in den Garten.

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumangebot fort. Drei separate Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Eltern, Kinder oder die Einrichtung eines Arbeitszimmers. Das auf dieser Etage gelegene Hauptbadezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet.

Das Dachgeschoss ist vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut und bietet mit einem großzügigen Wohn-/ und Schlafbereich, einer angrenzenden Küche sowie einem zusätzlichen Duschbad nahezu eine eigenständige Wohneinheit. Ob als persönlicher Rückzugsbereich für heranwachsende Kinder, als großzügiges Reich für Gäste oder für das Zusammenleben mehrerer Generationen

Kevin Roggenkamp
Tel. 02331-3678912
kevin.roggenkamp@casa-id.de

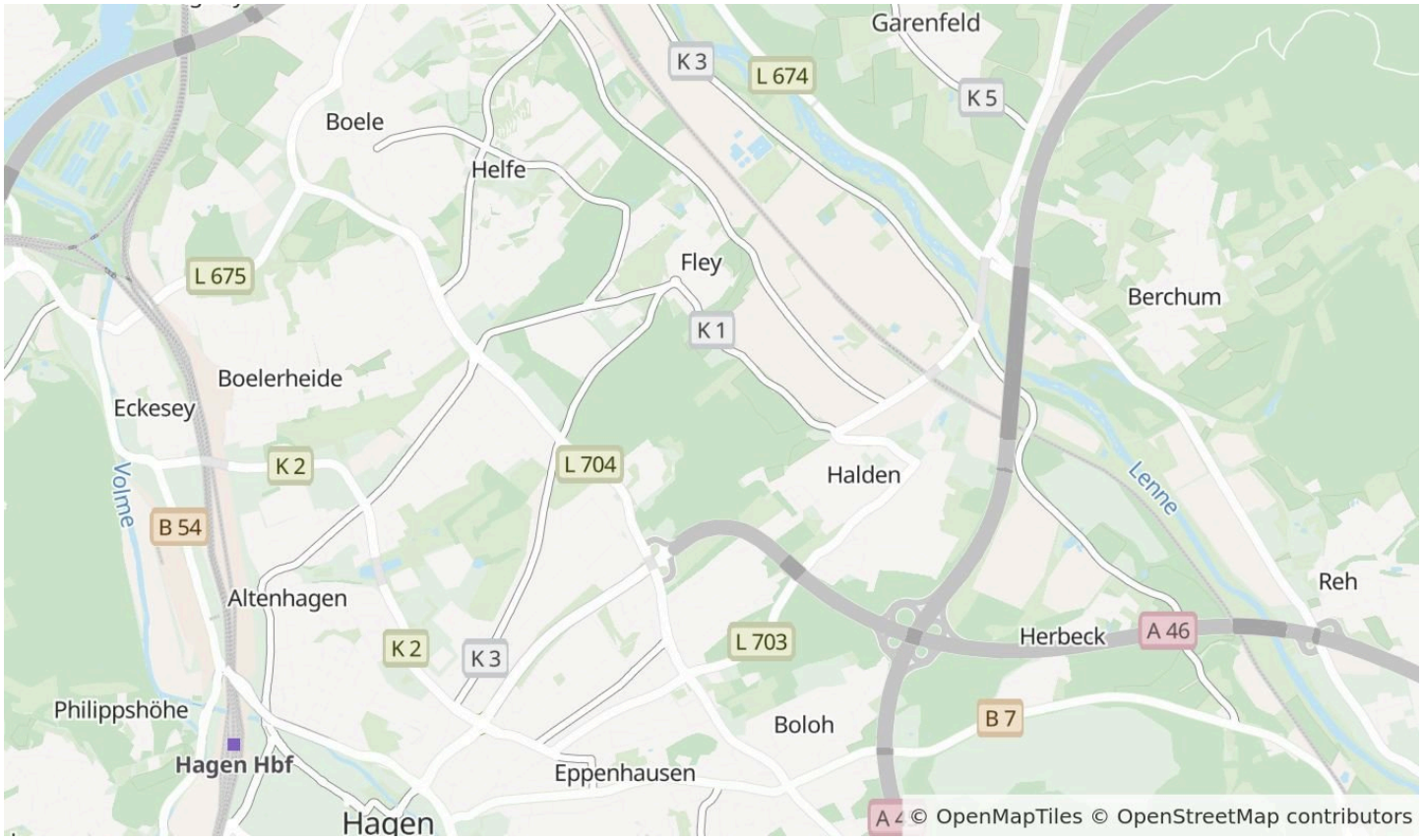
unter einem Dach, das Dachgeschoss schafft zusätzliche Freiräume.

Abgerundet wird das Raumangebot durch den teilbeheizten Vollkeller. Dieser bietet neben einem Waschraum zusätzliche Nutz/- und Abstellflächen. Besonders praktisch ist der vorhandene direkte Außenzugang zum Garten.

Diese Kombination aus rund 160 m² Wohnfläche, drei Schlafzimmern im Obergeschoss, dem vielseitig nutzbaren Dachgeschoss und dem eigenen Garten macht dieses Reihenmittelhaus zu einem attraktiven Zuhause für Familien mit größerem Platzbedarf.

Das beliebte Hagener Fleyerviertel bildet den passenden Rahmen für alle, die ein familiengerechtes Wohnumfeld schätzen und zugleich die Vorzüge einer stadtnahen Lage genießen möchten.

Kevin Roggenkamp
Tel. 02331-3678912
kevin.roggenkamp@casa-id.de



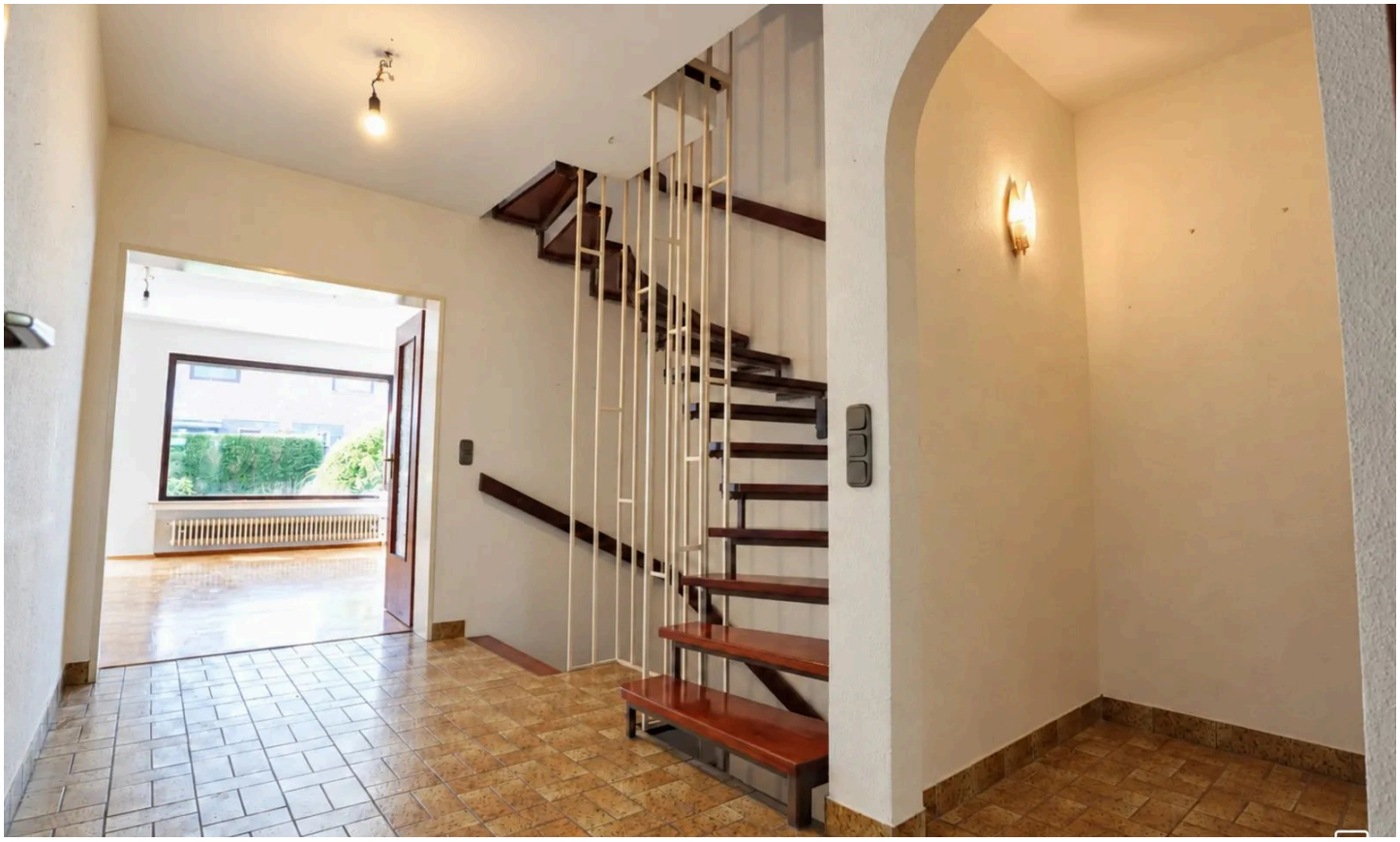
Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Hagen- Fleyerviertel
Das Hagener Fleyerviertel zählt zu den beliebten und gefragten Wohnlagen. Die Kombination aus ruhigem, gewachsenem Wohnumfeld, einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung und der Nähe zur Natur macht diesen Stadtteil attraktiv.
Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, angenehm abseits des unmittelbaren Durchgangsverkehrs. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von kurzen Wegen im Alltag. Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie weitere Angebote der städtischen Infrastruktur befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung.
Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Hagener Innenstadt sowie an das überregionale Straßennetz.
Ein besonderer Vorzug ist die Nähe zum Fleyer Wald, der mit seinen weitläufigen Grünflächen und Waldwegen zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden in der Natur einlädt.

Damit verbindet das Fleyerviertel auf besonders angenehme Weise die Vorzüge einer stadtnahen Wohnlage mit einem ruhigen, familienfreundlichen Umfeld und einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Kevin Roggenkamp
Tel. 02331-3678912
kevin.roggenkamp@casa-id.de



Zentraler Dielenbereich



Küche

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Wohn-/ und...



Essbereich

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Süd-West-Garten



Tageslichtbad im OG mit...

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Badewanne und Dusche



1. Schlafzimmer im OG

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



2. Schlafzimmer im OG



3. Schlafzimmer im OG

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Wohnbereich im DG (Foto I)



Wohnbereich im DG (Foto II)

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Küche im DG



Duschbad im DG

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



G-WC im EG



Vollkeller und...

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Wasch-/ und Trockenraum

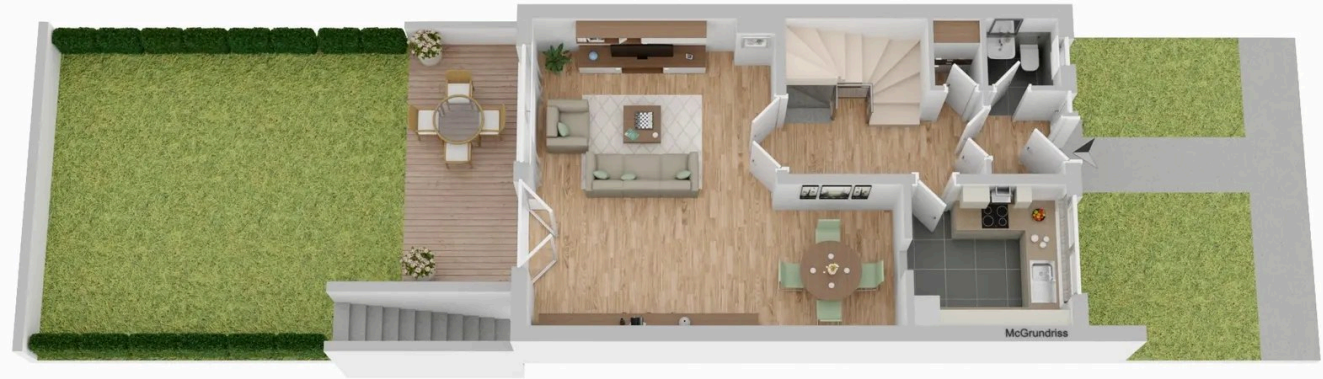


Garage

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Grundriss EG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Grundriss OG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Kevin Roggenkamp
Tel. 02331-3678912
kevin.roggenkamp@casa-id.de



Grundriss DG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Grundriss KG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de

Ausstattung

— Bauweise: Massivbauweise

— Außenwände: 30 cm wärmedämmender Hochlochleichtziegel

— Kellermauerwerk: Kalksandsteinmauerwerk, Außenwände ca. 36,5 cm stark

— Innenwände: Tragende Innenwände und Giebelwände aus 24 cm starkem Kalksandsteinmauerwerk, nichttragende Innenwände ca. 10 cm stark

— Haustrennwände: Jeweils eigene 24 cm starke Giebelwand zur Verbesserung des Schallschutzes

— Geschossdecken: Stahlbetondecken

— Dachform: Satteldach mit Holzdachstuhl, straßenseitig ca. 29° und gartenseitig ca. 62° Dachneigung, Dachflächen mit Wärmedämmung

— Fassade: Heller Edelkratzputz, Sockel mit Zementputz, teilweise Klinkerverblendung im Eingangsbereich

— Haustür: Aluminiumkonstruktion mit Mehrfachverrieglung, Herstellung Hörmann, Baujahr 2015

— Fenster: Dunkel lasierte Holzfenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen, Isolierverglasung ab 2009 erneuert; Isolierverglaste Dachflächenfenster mit solarbetriebenen Alurollläden, Baujahr 2011

— Terrassentür: Zweiflügelige Terrassentür mit Dreh- und Dreh-Kipp-Flügel

— Rollläden: An sämtlichen Fenstern im Erd-/ und Obergeschoss sowie an der Terrassentür manuell bedienbare Kunststoffrollläden

— Innentüren: Naturholztüren mit Stahlzargen, teilweise mit Lichtausschnitten

— Geschosstreppe: Offene Stahlkonstruktion mit Naturholzstufen und Holzhandlauf, vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss

— Bodenbeläge: Teppichböden in den Schlafzimmer, PVC in der Küche, Eingangsdiele, Bäder und Keller gefliest

— Badezimmer: Hauptbadezimmer im Obergeschoss mit Badewanne und separater Dusche, zusätzliches Duschbad im Dachgeschoss

— Gäste-WC: Separates Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss

— Terrasse: Rückseitige Terrasse mit Süd-Westausrichtung,

— Garten: Rückseitiger Gartenbereich mit Rasenfläche,

— 177 m² Grundstücksfläche

— Keller: Vollunterkellert mit zusätzlichen Nutz-/ und Abstellflächen, Wasch- und Trockenraum sowie separatem Außenzugang, teilweise beheizt

— Heizungsart: Brennwerttherme, Hersteller Vaillant mit zentralem Warmwasserspeicher, Baujahr 2024t

— Elektroinstallation: Hauptverteilung mit Kippsicherungen

— Wasserleitungen: Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kupfer

— Garage: Separate Fertiggarage auf dem vorgelagerten Garagenhof, zweiter Stellplatz vor der Garage möglich

— Nebenkosten: 870 €/ Jahr Wohngebäudeversicherung, 1.450 €/ Jahr Grundbesitzabgaben

Kevin Roggenkamp
Tel. 02331-3678912
kevin.roggenkamp@casa-id.de



Ihr Ansprechpartner

Kevin Roggenkamp

Casa Immobilien Dienstleistungs GmbH

Telefon: 02331-3678912

E-Mail: kevin.roggenkamp@casa-id.de

Diese Immobilie online