IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 172732-P2135

58091 HAGEN

Wohnen direkt am Stadtwald – Großzügiges Einfamilienhaus im Hagener Süden

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 133 m²	ca. 1.167 m²	6	265.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**265.000 €**
Wohnfläche	**ca. 133 m²**
Zimmer	**6**
Nutzfläche	**ca. 82 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 1.167 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2018**
Baujahr	**1936**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**1**
Balkone	**2**
Terrassen	**1**

Rollladen	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Wasch-/Trockenraum	**Ja**
Dachboden	**Ja**
Käuferprovision	**3.57 %**
Außenstellplatz · Anzahl	**2**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**18.11.2036**
Ausstellungsdatum	**19.11.2026**
Endenergiebedarf	**148,49 kWh/(m²a)**
Primärenergiebedarf	**166,11 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wärmewert	**148,49 kWh/(m²a)**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**

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

Bad mit	**Dusche, Wanne**
Kamin	**Ja**

Energieausweis	**2014**

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



Balkon im OG

Objektbeschreibung

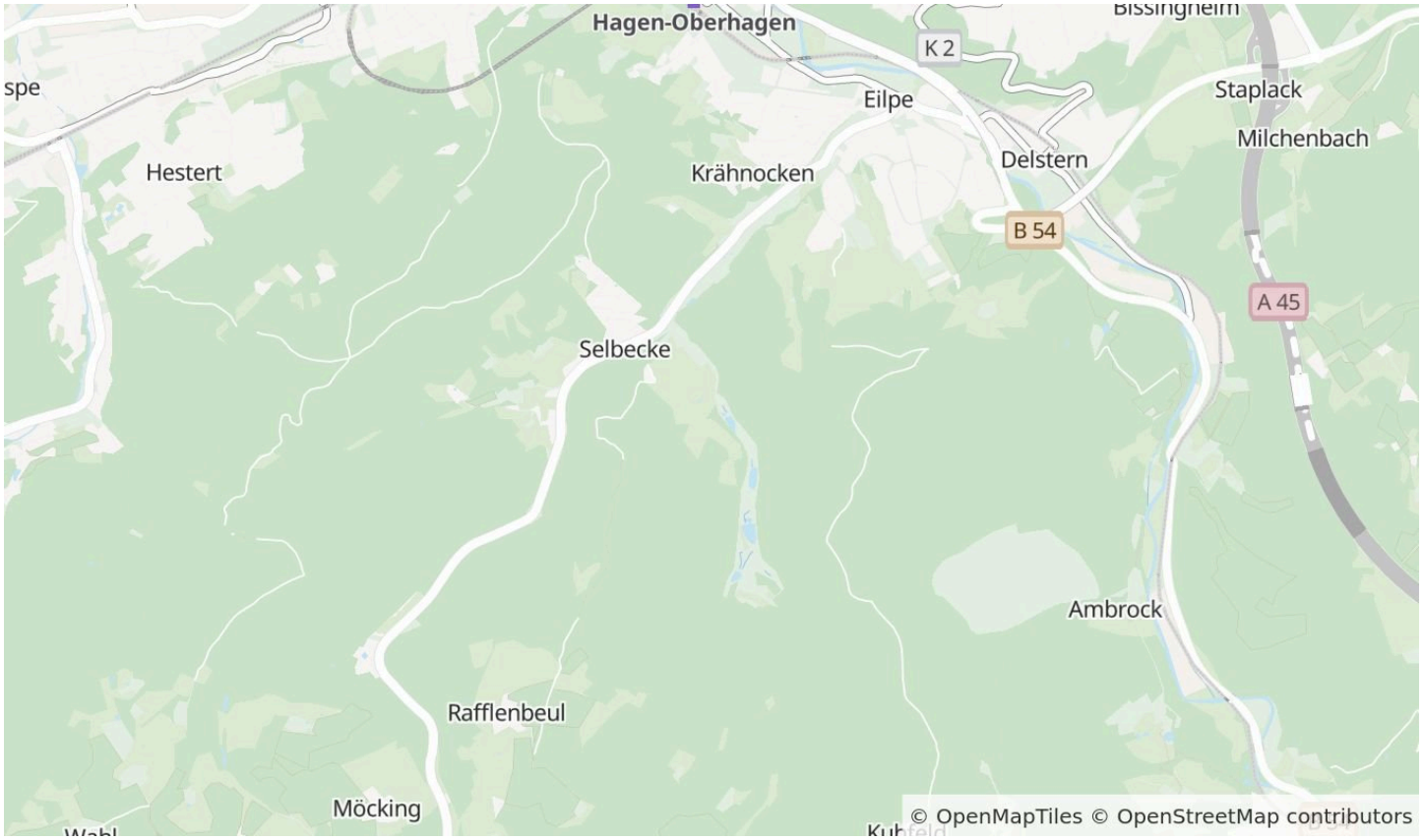
Naturnah wohnen, die Ruhe genießen und dennoch die Vorzüge des Stadtlebens nicht missen müssen: Dieses großzügige Einfamilienhaus vereint genau diese Eigenschaften auf besondere Weise.
In ruhiger Sackgassenlage, unmittelbar angrenzend an den weitläufigen Hagener Stadtwald, erwartet Sie ein Zuhause mit viel Platz, einem großen Grundstück und einem herrlichen Ausblick ins Grüne bzw. über den Hagener Süden.
Das ursprünglich 1936 errichtete Wohnhaus wurde durch Anbauten Ende der 1960er- und Anfang der 1970er-Jahre erweitert und bietet heute rund 133 m² Wohnfläche. Zusätzliche Nutzflächen stehen im Vollkeller sowie im gedämmten Spitzboden zur Verfügung. Für Ihre Fahrzeuge sind eine Garage und weitere Stellmöglichkeiten im eingefriedeten Einfahrtsbereich vor der Garage vorhanden.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet das Erdgeschoss mit seinem großzügigen, offen gestalteten, ca. 26 großen Koch-/ und Essbereich. Hier sorgt ein Kamin, besonders in der kalten Jahreszeit, für eine behagliche Wohlfühlatmosphäre, während der angrenzende Balkon an sonnigen Tagen zum Verweilen im Freien mit Blick in den angrenzenden Wald einlädt. Auch das separate, rund 34 m² große Wohnzimmer bietet viel Platz. Ein bereits modernisiertes Tageslichtbad mit bodengleicher Walk-in-Dusche rundet das Raumangebot dieser Etage ab.
Das Obergeschoss bildet den privaten Rückzugsbereich mit drei Schlafzimmern und einem separaten WC mit Fenster. Dank des rückseitigen Flachdachanbaus kommt das größte Schlafzimmer vollständig ohne Dachschrägen aus. Auch die beiden weiteren Schlafzimmer bieten durch ihre hohen Drempel gute Stellmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der rund 15 m² große Balkon mit verglaster Überdachung, der an das größte Zimmer der Etage angrenzt.
Der Vollkeller bietet neben klassischen Abstell-/ und Nutzflächen ein weiteres Badezimmer. Eine weitere Besonderheit ist der rückwärtige Kellerbereich, der nicht im Erdreich liegt und somit über natürliche Belichtung sowie einen ebenerdigen Zugang zum rückseitigen Grundstück verfügt.

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

Auch der Außenbereich hat einiges zu bieten: Über einen privaten Stichweg entlang des Nachbargrundstücks erreichen Sie den weitläufigen, vollständig eingefriedeten Garten. Dieser gliedert sich in zwei Bereiche: Der vordere Teil dient hierbei als klassischer Hausgarten mit Rasenfläche und überdachtem Freisitz. Der hintere Grundstücksteil ist deutlich naturnäher gestaltet und erstreckt sich teilweise bereits in das angrenzende Waldgebiet. Ein separater Zugang von außen bietet zusätzliche Flexibilität.

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- Eilpe
Die Immobilie befindet sich in einer besonders reizvollen Wohnlage im Hagener Stadtteil Eilpe, am Ende einer ruhigen Sackgasse auf einem Höhenzug. Unmittelbar angrenzend an den weitläufigen Stadtwald genießen Sie hier ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Naturverbundenheit sowie einen herrlichen Weitblick über den Hagener Süden. Die angrenzenden Waldflächen laden zu ausgedehnten Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten direkt vor der eigenen Haustür ein.
Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur. Im nur 1,8 km entfernten Zentrum von Eilpe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch verschiedene Kindertageseinrichtungen sowie Grund-/ und weiterführende Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden.

Die Hagener Innenstadt und die umliegenden Stadtteile sind gut erreichbar. Über die ca. 7 km entfernte Anschlussstelle Hagen-Süd der A45 besteht zudem eine Anbindung an das überregionale Autobahnnetz. Busverbindungen befinden sich fußläufiger Nähe ergänzen das Mobilitätsangebot.

Entfernung zur nächstgelegenen
Bushaltestelle ca. 0,2 km
Grundschule I ca. 0,7 km
Gesamtschule Eilpe. ca. 0,6 km
3 Kindertageseinrichtungen im Umkreis von 1 km
Einkaufsmöglichkeiten ca. 1,8 km
Autobahn A45 – Hagen-Süd ca. 7 km.

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



Ausblick ins Grüne



Küchen-/Essbereich

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Zweiter Balkon



Essbereich (EG)

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



Wohnbereich



Ca. 37 m² groß

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Wohnbereich (Foto III)



Tageslichtbad

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



Zugang zum OG



Schlafzimmer I

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Schlafzimmer II



Schlafzimmer III

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



Zwischendiele



Gäste-WC

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



Kellerbad



Kellerbad

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Waschküche



Hobbyraum

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Moderne Heizungsanlage



Garage und Stellplätze

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



Gartenzugang



Garten

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Freisitz im Garten



Ausblick vor dem Haus

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Offener Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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

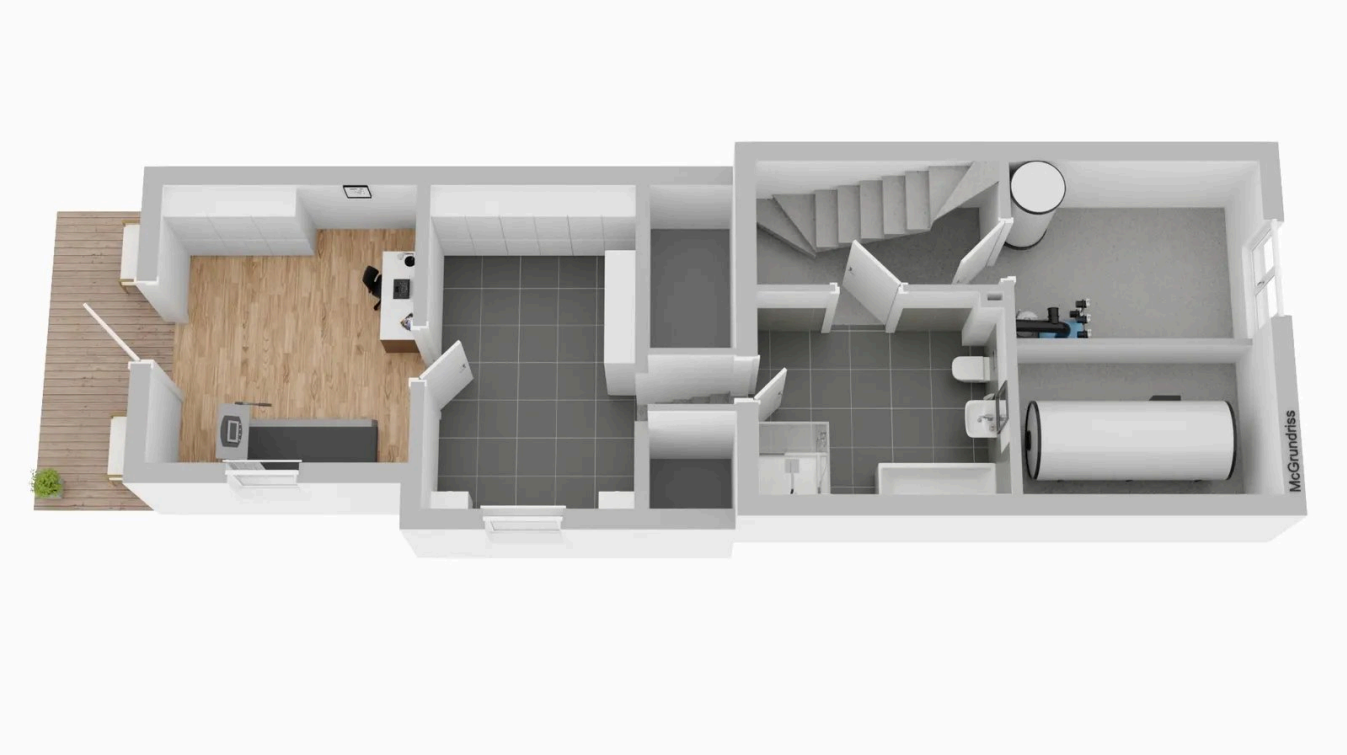


Grundriss EG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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



Grundriss 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

— Baujahr: Ursprungsgebäude 1936, rückseitiger Anbau 1967, vorderer Anbau 1971

— Bauweise: Massive Bauweise; Ursprungsgebäude in Ziegelmauerwerk, rückseitiger Anbau in Hohlblocksteinmauerwerk und vorderer Anbau in Bimshohlblocksteinmauerwerk.

— Dachform / Dachkonstruktion: Ursprungsgebäude: Satteldach mit Hohlfalzziegeln/ rückseitiger Anbau: Flachdach mit Holzbalkenkonstruktion und zweilagiger / vorderer Anbau: Flachdach, massiv mit Bitumschweißbahn

— Spitzboden: Im Ursprungsgebäude, gedämmt mit aufkaschierter Glaswolle , zusätzliche Nutz-/ und Abstellfläche

— Fundamente: Ursprungsgebäude: Gründung mit Bruchsteinmauerwerk/ rückseitiger Anbau: Betonfundamente/ vorderer Anbau: Stampfbeton B 160, frostfrei gegründet

— Außenwände: Ursprungsgebäude: ca. 30 cm starkes Ziegelmauerwerk mit ca. 6 cm Luftschicht/ rückseitiger Anbau: ca. 24 cm starkes Hohlblocksteinmauerwerk/ vorderer Anbau: ca. 24 cm starkes Bimshohlblocksteinmauerwerk, Mörtelgruppe II

— Kellermauerwerk: Ursprungsgebäude: ca. 45 cm starkes Bruchsteinmauerwerk/ rückseitiger Anbau: ca. 30 cm starkes Hohlblocksteinmauerwerk / vorderer Anbau: Sockelmauerwerk aus hammerrechtem Sandstein; weitere Angaben zur Unterkellerung nicht vorhanden

— Fassade / Außenputz: Ursprungsgebäude und vorderer Anbau: Sockel aus Bruchsteinmauerwerk, EG weiß verklinkert, DG mit Fassadenplatten/ rückseitiger Anbau: EG glatter Zementputz, weiß gestrichen, OG Fassadenplatten

— Innenwände: Ursprungsgebäude mit ca. 12 cm starkem Mauerwerk, tragende Bereiche teilweise mit Eisenbetonstürzen/ Ausführung der Innenwände in den Anbauten nicht näher dokumentiert

— Wanddurchbrüche: Im Zuge des vorderen Anbaus Abfangung mittels zweier verbolzter Stahlträger

— Geschossdecken: Ursprungsgebäude: Kellerdecke als Stampfbetondecke zwischen Eisenträgern; Erdgeschossdecke als Holzbalkendecke, Dachdecke als Holzbalkenkonstruktion/ rückseitiger Anbau: Stahlbetondecken über Keller-/ und Erdgeschoss/ vorderer Anbau: Stahlbetondecken

— Haustür: Holz

— Fenster: Ursprungsgebäude + vorderer Anbau: Doppelverglaste Holzfenster/ rückseitiger Anbau: Isolierverglaste Kunststofffenster, jeweils mit manuell bedienbaren Rollläden

— Innentüren/ -zargen: Holz, tlw. mit Glaseinsatz

— Geschosstreppe: Innentreppe Holz, Kellertreppe Beton

— Badezimmer: Modernisiertes Tageslichtbad im Erdgeschoss mit bodengleicher Walk-in-Dusche; weiteres Badezimmer im Kellergeschoss

— Gäste-WC: Separates WC mit Fenster im Obergeschoss

— Terrasse / Balkone: Balkon am Küchen-/ und Essbereich im Erdgeschoss, ca. 16 m² großer Balkon im Obergeschoss mit Überdachung und seitlichem Windschutz

— Keller: Vollunterkellert mit klassischen Abstell-/ und Nutzflächen sowie einem weiteren Badezimmer/ rückwärtiger Kellerbereich nicht im Erdreich gelegen, dadurch natürliche Belichtung über Fenster sowie mit ebenerdigem Zugang zum rückseitigen Grundstück.

— Heizungsart: Ölzentralheizung mit Brennwerttechnik, Baujahr 2018, Fabrikat Buderus/ 4.200 l Stahltank im KG

— Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung über die Heizung, 200-Liter-Warmwasserspeicher, Baujahr 2018

— Abwasserrohre: Im Gebäude überwiegend bereits Kunststoff

— Zusätzliche Feuerstätte: Moderner Kachelofen mit Edelstahlaußenkaminzug

— Elektroinstallation: Hauptsicherung mit Kippsicherung und einem FI-Schutzschalter

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

— Garage/Stellplätze: Eine massiv erbaute Garage mit Schwingtor sowie weitere Pkw-Stellmöglichkeiten im vollständig eingefriedeten Einfahrtsbereich

— Grundstück: 1.167 m², eingefriedet; weitläufiger, vollständig eingefriedeter Garten in Hanglage, über einen privaten Stichweg entlang des Nachbargrundstücks erreichbar.

— Nebenkosten: 996 €/ Jahr Wohngebäudeversicherung 652 €/ Jahr Grundbesitzabgaben (Grundsteuer und Abfall)

— Hinweis: Die Käufer sollten über den Kaufpreis und die Kauferwerbsnebenkosten hinaus über ein Budget für Modernisierungs-/ Renovierungsmaßnahmen verfügen.

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