



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Ca. 115 m² großes Reiheneckhaus in
ruhiger Anliegerstraße in Hagen-
Boelerheide**

Objekt-Nr.:
172732-6491

Haus zum Kauf

in 58099 Hagen - Boelerheide





Details

Provisionspflichtig

Rolladen

Wasch/Trockenraum

Abstellraum

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

115 m²

Zimmer

4

Nutzfläche (ca.)

42 m²

Grundstück (ca.)

261 m²

Kategorie

Standard

Anzahl Etagen

2

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Stellplätze

2

Anzahl Wohneinheiten

1

Anzahl Terrassen

2

Baujahr

1960

Garagenanzahl

1

Zustand

modernisiert

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Beschreibung

Dieses Reiheneckhaus ist eine perfekte Wahl für Familien, die ein modernes Zuhause in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage suchen.

Dieses ca. 115 m² große Reiheneckhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße am Ende einer Sackgasse im beliebten Hagener Stadtteil Boelerheide. Das ursprünglich 1960 erbaute Haus, wurde seit 2014 kontinuierlich und umfangreich modernisiert und bietet Ihnen alles, was ein modernes Zuhause bieten sollte.

Mit einem Grundstück von ca. 261 m² und einem umzäunten Garten mit Rasenfläche bietet das Haus ausreichend Platz für Ihre Familie und für entspannte Stunden im Freien. Der Garten ist ideal für Kinder zum Spielen und für Erwachsene zum Entspannen. Durch die zwei Terrassenflächen haben Sie stets die Wahl, ob Sie die Sonne genießen oder sich im Schatten



zurückziehen möchten.

Für Ihren PKW steht eine seitlich angebaute Garage zur Verfügung, die Ihnen einen direkten Zugang in den Garten und aufgrund der Größe zusätzliche Abstellfläche für Gartengeräte etc. bietet.

Über einen kleinen Vorgarten betreten das Haus und gelangen vorbei an einem Garderobenbereich und dem zentralen Treppenzugang zum KG und OG/ DG, in einen offenen Küchen-/Essbereich mit direktem Zugang zur ersten Terrasse. Auch das angrenzende ca. 23 m² große Wohnzimmer bietet einen Zugang auf eine weitere Terrasse sowie in den angrenzenden Garten. Der im Wohnzimmer vorhandene Kamin schafft eine gemütliche Atmosphäre und sorgt an kühleren Tagen für behagliche Wärme.

Im ersten Obergeschoss finden Sie das großzügige Elternschlafzimmer sowie ein modernes, helles und ebenso großzügiges Tageslichtbad. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer eleganten Walk-In-Glasedusche sowie modernen Sanitärobjekten ausgestattet.

Zudem befinden sich im Obergeschoss noch zwei Abstellräume, einer davon mit Fenster, der ggf. zu einem Gäste-WC umgebaut werden könnte.

Das Dachgeschoss ist als zusätzliches Wohnniveau ausgebaut und bietet zwei flexibel nutzbare Zimmer. Hier können Sie zwei Kinderzimmer, oder auch ein Arbeitszimmer und Gästezimmer einrichten.

Ausreichend Stauraum bietet der Spitzboden unterhalb des gedämmten Dachs sowie der voll ausgebaute Keller.

Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit zu nutzen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Dachform: Satteldach, neugedeckt und wärme gedämmt, Baujahr 2021; Spitzboden vorhanden, Zugang über ausziehbare Leiter aus dem DG

Fassade: Ca. 24 cm Bimshohlblockstein, Vorderseite verklindert, Giebel-/Rückseite wärme gedämmt mit Rauputz

Innenwände: Verputzt

Geschossdecken: Beton

Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster, weiß, Baujahr 2017

Fenstersicherung: Rollläden im EG sowie an den Dachflächenfenstern im DG elektrisch bedienbar sowie abschließbare Fenstergriffe im EG/OG

Haustür: Aluminium, weiß mit Mehrfachverriegelung, Baujahr 2015

Zimmertüren/ Zargen: Holztüren, weiß

Geschosstreppen: Zum KG massiv mit Fliesenbelag, zum OG/DG Harfentreppe mit Holzstufen



und Edelstahlgeländer

Bodenbeläge: Vinylboden in allen Räumen, Diele sowie Bad, Kellerflur gefliest

Badezimmer: Modernes großes Tageslichtbad mit Badewanne, Walk-In Dusche mit Glasabtrennung und modernen Sanitärobjekten, erneuert 2015

Terrasse: Zwei Terrassenflächen, Hauptterrasse mit elektrisch bedienbarer Markise über das Wohnzimmer, weitere Terrasse über das Esszimmer begehbar, jeweils mit Süd- Westausrichtung

Elektroinstallation: Moderne Elektroinstallation mit FI- Schutzschaltern und Kippsicherungen, Baujahr 2015

Heizungsart: Gasbrennwerttherme, Baujahr 2010, mit 100l Warmwasserspeicher, Hersteller Elco

Warmwasser: Über die Heizungsanlage

Wasserleitungen: Kupfer, Hausfilteranlage vorhanden

Abwasserleitungen: Kunststoff

Garage /Stellplatz.: Angebaute massiv gemauerte Garage mit Schwingtor, seitlicher Abstellfläche sowie direktem Gartenzugang, ein PKW- Stellplatz vor der Garage möglich

Außenanlagen: Kleiner Vorgarten mit Beeten, rückseitiger eingezäunter Garten mit Süd- Westausrichtung und Rasenfläche

Grundstück: 261 m² großes Kaufgrundstück

Nebenkosten: 497 EUR/ Jahr Wohngebäudeversicherung/ 856,39 EUR/ Jahr Grundbesitzabgaben

Sonstiges

Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben.

Energieausweis: Bedarfsausweis

gültig von: 28.01.2025

Endenergiebedarf Wärme: 192.8 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: F

Baujahr: 1960



Lage & Umgebung

58099 Hagen - Boelerheide

Hagen Boelerheide überzeugt durch die ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

****Ruhige und grüne Lage****

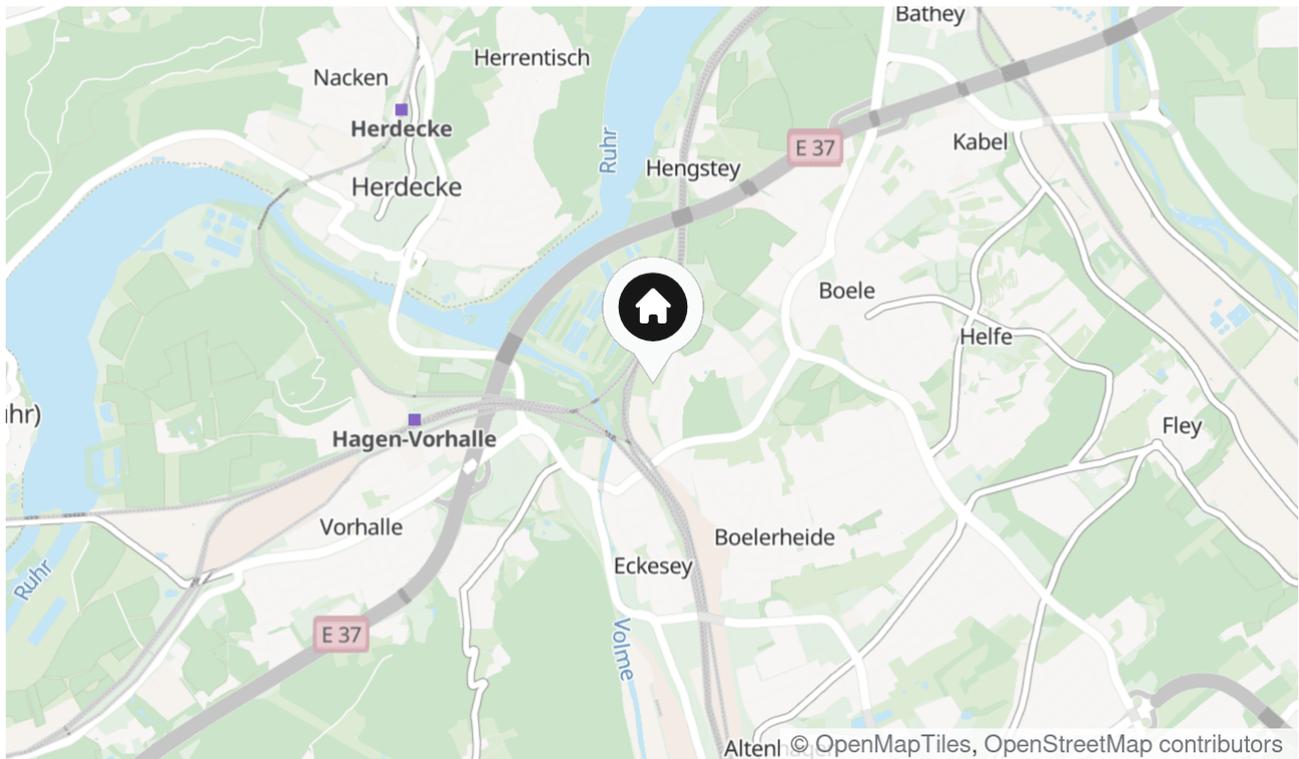
Boelerheide zeichnet sich durch eine überwiegend ruhige und von Wohnhäusern geprägte Nachbarschaft aus. Die Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr ist nicht nur für Familien mit spielenden Kindern ideal. Zahlreiche Grünflächen und der nahegelegene Hamecke Parks ermöglichen es Ihnen in der Natur zu entspannen und bietet gleichzeitig Raum für Outdoor-Aktivitäten.

****Gute Anbindung und Infrastruktur****

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die wichtigen Verkehrswege hervorragend. Mit dem Auto erreichen Sie in kurzer Zeit das Stadtzentrum von Hagen sowie die Autobahnen A1 und A46/A45. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und sorgen dafür, dass Sie flexibel und bequem unterwegs sind.

Die nahegelegene Grundschule ist ebenfalls bequem erreichbar, da im gesamten Stadtteil Tempo 30 gilt gestaltet sich der Schulweg für Ihre Kinder stressfrei.

Boelerheide ist eine ideale Lage für Familien, die eine ruhige, grüne Umgebung suchen, ohne auf eine gute Anbindung an das Stadtleben und wichtige Infrastruktur zu verzichten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



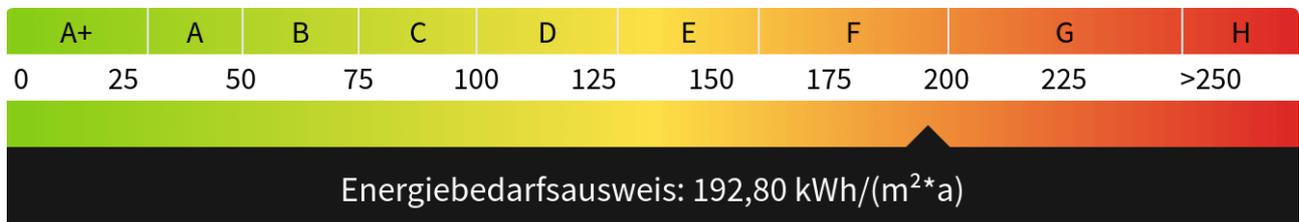
Energieausweis

Endenergiebedarf
192,80 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
Gas

Gültig bis
27.01.2035





Gartenansicht



Frontansicht



Das Wohnzimmer mit Kamin und...



Zugang in den Garten und auf die Terrasse



Der Eingangsbereich mit Übergang zur...



...Küche und dem Essbereich



Direkter Zugang zur zweiten Terrasse



Das großzügige Tageslichtbad mit Badewanne...



...und großer Walk-In-Dusche



Schlafzimmer im OG



Weiteres Schlafzimmer im DG



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



Kinder-/Arbeitszimmer im DG



Der Garten



Terrasse vor dem Wohnzimmer



Weitere Terrasse mit Zugang zum Essbereich



Kontakt

Casa I.D Immobilien Dienstleistungs GmbH

Bandstahlstr. 2

58093 Hagen

Telefon: 02331-3678910

E-Mail: info@casa-id.de

Ihr Ansprechpartner

Kevin Roggenkamp

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

