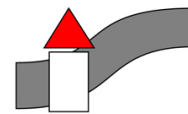


## Großzügiges Anwesen in Alleinlage mit Pferdestallung auf einem ca. 1.5 ha Grundstück



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

**Objektnummer** 172732-6414

**Wohnfläche** 377 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

In Alleinlage mit traumhaftem Weitblick über die angrenzenden Wald- und Wiesengebiete liegt dieses Anwesen auf einem ca. 15.500 m<sup>2</sup> großen, vollständig eingefriedeten Grundstück. Über eine repräsentative Torzufahrt gelangen Sie auf den etwa mittig auf dem Grundstück liegenden Gebäudekomplex. Das gesamte Anwesen erstreckt sich auf ein ca. 1959 massiv erbautes Haupthaus mit zwei weiteren Wohnungen, die über einen separaten Zugang erreichbar sind. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück ein ehemaliger Pferdestall mit bis zu 5 Pferdeboxen und drei vorgelagerten Carports sowie ein großzügiges überdachtes Holzlager. Zwischen dem Pferdestall (Baujahr 1974) und dem wohnlichen Anbau befindet sich zudem eine Sauna mit WC und Duschbereich. Am Ende der Zufahrt gelangen Sie zum Haus, in dem im Kellergeschoss für Ihre PKWs weitere Parkmöglichkeiten in Form einer Doppelgarage zur Verfügung stehen. In das Haus gelangen Sie entweder über den direkten Zugang von der Garage aus oder über einen geschmackvoll angelegten Außenzugang mit vorgelagertem Windfang. Das Haupthaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 264 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss gelangen Sie in eine zentrale Diele mit großzügigem Eingangsbereich. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die Küche sowie ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit angrenzendem Wintergarten. Der Wohnmittelpunkt ist durch drei Stufen optisch in einen Wohn- und einen Essbereich unterteilt. Neben einem traumhaften Ausblick in den rückseitigen Garten und die angrenzenden Wälder sorgt hier ein Kachelofen in der kalten Jahreszeit für eine behagliche Wohlfühlatmosphäre. Der angrenzende ca. 29 m<sup>2</sup> große Wintergarten sorgt mit großen Fensterflächen und einer elektrisch steuerbaren Schiebtür für einen fließenden Übergang in den geschmackvoll angelegten Gartenbereich mit großer Terrasse. Über die Küche im Erdgeschoss gelangen Sie in einen eingeschossigen Anbau, in dem sich neben einem modernen Badezimmer mit Badewanne auch das zweite Schlafzimmer befindet. Der vor dem Wohn-/Essbereich liegende Treppenaufgang verbindet das Erd- mit dem Dachgeschoss. Da das Dachgeschoss über eine weitere Küche sowie drei Schlafzimmer (zwei davon mit Zugang auf einen Balkon), ein modernes Tageslichtbad mit Dusche, einem zusätzlichen Außenzugang verfügt und aktuell durch eine Wand aus Glasbausteinen vom Erdgeschoss abgetrennt ist, kann das Dachgeschoss auch als separate Wohnung genutzt werden. Der über dem Dachgeschoss liegende Spitzboden ist über das Dachgeschoss erreichbar. Da dieser Bereich wärmegeklämt und teilweise wohnlich ausgebaut ist, stehen Ihnen hier weitere Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Auf der Hausrückseite über einen separaten Zugang ist sowohl die soeben beschriebene Wohnung im Dachgeschoss sowie eine dritte Wohnung erreichbar. Diese dritte ca. 61 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet im Hochparterre neben einer vollausgestatteten Küche mit angrenzendem Esszimmer, ein sehr gut belichtetes Wohnzimmer sowie ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss, das über das Treppenhaus erreichbar ist, befindet sich das Tageslichtbad mit Badewanne, ein kleines Arbeitszimmer sowie das Schlafzimmer mit Zugang auf einen kleinen überdachten Balkon. Das Treppenhaus verfügt zudem über einen direkten Zugang in den Keller. Da das Haus vollunterkellert ist stehen Ihnen umfangreich und individuell nutzbare Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

## Lage

Hagen- Süd Dieses Anwesen in Alleinlage liegt im Außenbereich des Hagener Südens. Der Ortsteil zeichnet sich durch die wunderschöne, hügelige Landschaft (z.T. Landschaftsschutzgebiet), direkt vor dem Grundstück beginnende Wanderwege und ein großes Waldgebiet aus. Neben einem traumhaften Ausblick über diese direkt angrenzenden Wald- und Wiesengebiete bietet die Lage jedoch auch eine optimale infrastrukturelle Anbindung. Sowohl die Autobahn (A45, Auffahrt Hagen- Süd) als auch die angrenzenden Stadtteile Hagen- Emst, Eilpe, Holthausen und Hohenlimburg sind in wenigen Minuten erreichbar. Hier stehen alle benötigten Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte etc.) zur Verfügung.

## Ausstattung

Dachform: Satteldächer, wärmegeklämt mit Regenrinnen/ Fallrohren aus Kupfer. Wohnlich ausgebauter Spitzboden vorhanden (Zugang über Massivholztreppe aus dem DG) Fassade: Klinkerfassade mit ca. 36 cm Mauerwerk, Sockel aus Naturstein Geschossdecken: Beton Fenster: Aluminium mit Zweifachverglasung (Haupthaus 1981/ Anbau 1994), Glasbausteinelemente im Treppenbereich zwischen EG/ DG Fenstersicherung: Rollläden, elektrisch bedien-/ programmierbar Haustüren: Aluminium mit Glaseinsatz. Vor dem Hauptzugang Windfang aus Aluminium Zimmertüren/ Zargen: Holztüren, tlw. mit Glasausschnitt (Holz furnier oder glatt weiß), große elektrisch steuerbare Terrassen- Schiebetür Außentreppe: Blocksteinstufen mit Edelstahlgeländer Geschosstreppen: Massivholz zwischen DG/ Spitzboden und EG/ KG. Natursteintreppe mit freischwebenden Stufen zwischen EG/DG im Haupthaus Bodenbeläge: Haupthaus: Flure, G-WC, Küche und Wintergarten gefliest; Schlafzimmer, Wohn-/Essbereich Eichenparkett. Anbau: Flur und Badezimmer gefliest, Schlafzimmer Parkett Badezimmer: Haupthaus: Erdgeschoss Gäste-WC mit Fenster sowie Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche/ Dachgeschoss Tageslichtbad mit Dusche. Einliegerwohnung: Gäste-WC und Tageslichtbad mit Badewanne Terrasse/ Balkon: Umlaufende Terrassenflächen rund um das Haus/ 2 Balkone im Dachgeschoss Elektroinstallation.: Durchschnittlich, Elektro - UV teilweise erneuert, Elektro-Hauptverteilung 2006, Gegensprechanlage; PV-Anlage: Holzlager hat 52 Module mit 13 kWp und auf dem Pferdestall 66 Module mit 21,4 kWp, 24kWh Batteriespeicher Kostal. Weitere Dachflächen zur Erweiterung vorhanden. Heizungsart: Hybridheizung bestehend aus einer Öl-Brennwertheizung in Kombination mit einer Luftwärmepumpe, Bj. 2014, Firma Buderus, 8.000 l Öltank Warmwasser: Über die Heizungsanlage Garage /Stellplatz.: Doppelgarage im Nebengebäude mit Kellerzugang sowie 3 Carports vor dem Pferdestall sowie weitere Außenparkplätze Außenanlagen: Asphaltierte Hauszufahrt, eingefriedetes Grundstück durch Hecke und Zaun, große Rasenflächen sowie ein gärtnerisch angelegter Atrium-Garten Grundstück: 1,5 ha Kaufgrundstück in Alleinlage mit traumhaftem Ausblick auf Wald und Wiesen Extras: Sauna, Kachelofen, PV - Anlage (Bj. 2014), Wintergarten (Bj.1990), Pferdestallung mit 3-5 Boxen, Haupthaus mit Vollkeller, Bewässerungsanlage im Garten u.v.m.

## Sonstiges

Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 22.08.2024  
Endenergiebedarf Wärme: 224.4 kWh/(m<sup>2</sup>a) Energieeffizienzklasse: G Baujahr Haus: 1959 Baujahr Heizung: 2014











