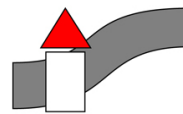


Familienglück in dörflichem Idyll - Ca. 160 m² Wohnfläche, 3 Schlafzimmer und Doppelgarage



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 172732-6454

Wohnfläche 153 m²

Objektbeschreibung

Auf einem 502 m² großen Kaufgrundstück, ruhig gelegen im Herzen von Hagen-Garenfeld befindet sich diese voll unterkellerte Doppelhaushälfte. Mit ca. 160 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen bietet die Immobilie genügend Platz für eine Familie. Nachdem Sie Ihre PKWs entweder in der im Kellergeschoss integrierten Doppelgarage mit elektrisch bedienbarem Sektionaltor oder auf dem weiteren Außenstellplatz geparkt haben, gelangen Sie entweder direkt über die Garage oder den seitlichen äußeren Treppenzugang ins Haus. Über den Hauptzugang gelangen Sie im Erdgeschoss zuerst in einen Windfang mit Zugang in das Gäste-WC mit Fenster sowie in ein Schlafzimmer. Über die gegenüber der Eingangstür liegenden Zwischendiele vorbei am Treppenzugang zum Keller- und Dachgeschoss gelangen Sie in den modern offen gestalteten Wohn-/ Essbereich mit angrenzender Küche. Ein moderner Kaminofen (Bj.2023) sorgt im im gesamten Erdgeschoss für eine angenehme Wohlfühltemperatur. Vom Essbereich aus gelangen Sie auf die ca. 22,5 m² große Süd- Ost- Terrasse mit Übergang in den rückseitigen Garten. Über die gewendelte Harfentreppe gelangen Sie sowohl in den Vollkeller als auch in die weiteren Wohn- und Schlafräume im Dachgeschoss. Im Dachgeschoss angekommen gelangen Sie in ebenfalls offen gestaltetes Studio mit Platz für einen weiteren Wohnbereich. Durch eine große bodentiefe Fensterfront zum angrenzenden ca. 13 m² großen Balkon ist auch das Studio sehr gut belichtet. Der angrenzende Balkon mit Fernblick ist nach Süd- Osten ausgerichtet. Neben zwei weiteren Schlafzimmer befindet sich im Dachgeschoss noch das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Im Vollkeller, der auch über einen Treppenzugang in den Garten verfügt, stehen Ihnen neben klassischen Abstellräumen, ein weiteres WC sowie ein Arbeitszimmer mit normaler Belichtung zur Verfügung.

Lage

Dörfliches Idyll trifft schöner Wohnen. Im Hagener Norden liegt der Stadtteil Garenfeld mit viel Grün und dörflichem Charakter. Die Ortslage wird umschlossen von den Autobahnen A1 und A45, sowie von den Flussläufen der Lenne und der Ruhr. Heute gibt es noch zwei Vollerwerbsbauernhöfe und zwei moderne Pferdehöfe. Das Haus befindet sich in einer Spielstraße. Busverbindungen nach Hagen, Hohenlimburg und Boele sind vorhanden (Linie 525 im 30 min Takt nach Hagen, Linie 536 nach Berchum und Hohenlimburg etwa stündlich). Sie benötigen ca. 18 Busminuten zum Hagener Zentrum. Kindergarten und Grundschule befinden sich etwa 2km entfernt in Berchum (Schulbus), weiterführende Schulen dagegen in Hohenlimburg und Hagen (ebenfalls Busse). Die A45 Richtung Dortmund ist etwa 3km entfernt. Dortmund erreichen Sie in einer knappen viertel Stunde. Genießen Sie hier im dörflichen Umfeld Ihren Feierabend bei einem Spaziergang oder einem schönen Glas Wein auf der Terrasse.

Ausstattung

Dachform: Wärmedämmtes Satteldach/ Spitzboden als zusätzliche Abstellfläche über Ausziehleiter begehbar Fassade: 24 cm Hohlblocksteine, Putzfassade
Decken: Betondecken Haustür: Aluminium mit Glaseinsatz und Mehrfachverriegelung, Baujahr 2017, Eingangsbereich überdacht Geschosstreppe: Gewendelte Harfentreppe, Stahlkonstruktion mit Echtholzstufen Innentüren/ Zargen: Holztüren/ Stahlzargen Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster, isoliert verglaste Velux Dachflächenfenster im Dachgeschoss, teilweise bereits erneuert Fenstersicherung: Alle Fenster mit elektrisch bedienbaren und programmierbaren Kunststoffrollläden Bodenbeläge: EG: Flure, Küche und Wohn-/Essbereich durchgehend gefliest, Gäste-WC gefliest, Schlafzimmer Laminat/ DG: Diele und beide Schlafzimmer mit PVC, Badezimmer gefliest Balkon/Terrasse: Ca. 13 m² großer Balkon im DG sowie ca. 22,5 m² große Terrasse im EG, jeweils mit Süd-Ost-Ausrichtung Heizungsart: Öl- Niedertemperaturtherme, Firma Viessmann, mit 100l Warmwasserspeicher, Bj. 2004. 2x 3000l GFK-Öltanks, Bj. 2004 Solarthermieanlage auf dem Dach, Bj. 2004 Warmwasser: Zentral über die Heizung Elektrik: Mit Kippsicherungen Wasserleitungen: Kupfer Abwasser: Kunststoff im Erdreich, glasierte Tonrohre Keller: Vollkeller mit klassischen Kellerräumen, weiterem WC und einem Hobbyraum mit normaler Belichtung sowie Zugang zur Doppelgarage und in den rückseitigen Garten Garage /Stellplatz: Im KG integrierte Doppelgarage mit elektrisch bedienbarem Sektionaltor (Baujahr 2006) Grundstück: 502 m² großes Kaufgrundstück: Rückseitiger eingezäunter und überwiegend mit einer Hecke umschlossener Garten mit Rasen- und Beetflächen. Nebenkosten: 673 EUR/ Jahr Wohngebäudeversicherung, 1.058EUR/ Jahr Grundbesitzabgaben Sonstiges: Im Wohn-/Essbereich im EG befindet sich ein moderner Kaminofen (Bj. 2023) mit Specksteinen.

Sonstiges

Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 13.02.2015 Endenergieverbrauch Wärme: 150.9 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel Energieeffizienzklasse: E Baujahr: 1978

Bilder



















