Hagen- Fleyerviertel

Helle Räume, 2 Balkone und stille Stadtnähe

Objektnummer: 26351047



KAUFPREIS: 224.700 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	26351047
Wohnfläche	ca. 97 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	224.700 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	133 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.01.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

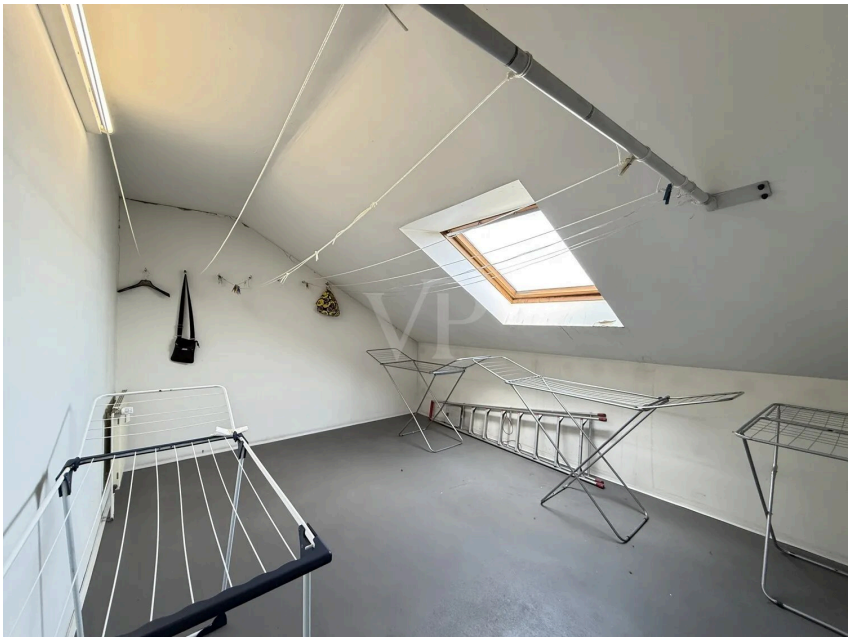
Die Immobilie





Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

Grundrisse



VON POLL IMMOBILIEN

KI-basiertes Bild

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

Ein erster Eindruck

Maisonettewohnung im bevorzugter Wohnlage im Fleyerviertel von Hagen.
Auf ca. 97 m² Wohnfläche zeigt sich diese Maisonettewohnung leise, hell und angenehm durchdacht. Drei Zimmer verteilen sich über zwei Ebenen und geben dem Alltag eine klare, ruhige Ordnung, ohne kühl zu wirken. Helle Räume prägen den ersten Eindruck: offen genug für ein großzügiges Wohngefühl, zugleich wohltuend gefasst durch die Aufteilung einer Maisonette. Der gepflegte Zustand, die schöne Ausstattung und die laufende Sorgfalt am Haus schaffen eine Atmosphäre, die sofort verlässlich wirkt.

Die offene Küche mit angrenzendem Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und öffnet sich zu einem der 2 Balkone. Hier entsteht ein geschützter Platz im Freien, nah genug am Leben der Wohnung und doch mit der nötigen Distanz zum Tag. Die 2019 eingebaute hochwertige Küche fügt sich selbstverständlich in den Wohnalltag ein und bringt eine moderne, praktische Note mit. Das Wohnzimmer und das Badezimmer ergänzt die Ebene mit klarer Alltagstauglichkeit. Ein Schlafzimmer mit zusätzlichen Bad en Suite im DG, schaffen Rückzug und Flexibilität.

2 Balkone sind in einer Stadtwohnung ein spürbarer Gewinn, weil sie Licht, Luft und kleine Pausen selbstverständlich in den Tag holen. Die Zentralheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärme, der eigene Tiefgaragenstellplatz nimmt dem Ankommen jede Schwere. Ergänzend stehen gemeinsamer Waschraum und Trockenraum zur Verfügung, was den Wohnkomfort dezent, aber spürbar erhöht. Der Außenanstrich der Fenster wurde 2026 erneuert und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck des 1991 fertiggestellten Hauses.

Zentrales, ruhiges Wohnen beschreibt die Lage treffend: urban angebunden, aber nicht laut in der Wirkung. Die gute Verkehrsanbindung macht Wege unkompliziert, zugleich liegt die Innenstadt fußläufig erreichbar. Einkäufe, Cafés, Erledigungen und spontane Wege lassen sich in den Alltag einbinden, ohne dass jedes Mal das Auto gebraucht wird. Genau diese Mischung aus Nähe und Ruhe verleiht der Wohnung ihre besondere Selbstverständlichkeit.

Ideal für Paare wirkt sie durch ihre ausgewogene Balance aus Rückzug, gemeinsamem Wohnen und städtischer Nähe. Ein Zuhause mit Haltung, gepflegt, hell und zentral, das seine Qualitäten nicht laut ausstellt, sondern Tag für Tag spürbar macht.

Die Übergabe der Immobilie kann kurzfristig nach der notariellen Beurkundung erfolgen.

Wir habe Ihr Interesse geweckt, dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

Ausstattung und Details

2 Balkone
Tiefgaragenstellplatz
Waschraum
Trockenraum
2019 Einbauküche
2026 Anstrich der Fenster von Außen
Zentrale aber Ruhige Lage
Gute Verkehrsanbindung

Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

Alles zum Standort

Die Stadt Hagen präsentiert sich als lebendige und zugleich attraktive Stadt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem vielfältigen Wohnangebot. Besonders der Stadtteil 58097 besticht durch seine urbane Prägung und die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen wie der FernUniversität, die ein inspirierendes Umfeld für Paare schafft. Die verkehrsgünstige Lage mit schnellen Verbindungen ins Stadtzentrum sowie zu regionalen Autobahnen und einem gut ausgebauten Nahverkehr sorgt für eine unkomplizierte Mobilität im Alltag. Hagen bietet zudem eine umfassende medizinische Versorgung, die Sicherheit und Geborgenheit für alle Lebenslagen gewährleistet.

In diesem lebendigen Quartier finden Paare ein harmonisches Zuhause, das durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und eine starke Gemeinschaft geprägt ist. Die Nähe zu grünen Parks und Erholungsorten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während Sportanlagen wie der Reitplatz und die Sporthalle des Theodor-Heuss-Gymnasiums nur wenige Gehminuten entfernt sind und aktive Freizeitgestaltung fördern. Die lebendige Atmosphäre wird durch kulturelle Angebote wie das Gemeindezentrum und den Kulturkoffer Altenhagen ergänzt, die Raum für Begegnungen und gemeinschaftliches Erleben bieten.

Für Paare ist das vielfältige Bildungs- und Kulturangebot ein besonderer Pluspunkt: Von der FernUniversität bis zu verschiedenen Weiterbildungsangeboten sind alle Perspektiven in fußläufiger Nähe erreichbar. Die Nahversorgung und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten ermöglichen eine hohe Lebensqualität. Mit dem S-Bahn-Bahnhof Hagen Hbf, der in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehreren nahegelegenen Bushaltestellen wie Goebenstraße / Wohnungsverein (3 Minuten Fußweg) ist auch der öffentliche Nahverkehr ideal an das Wohnumfeld angebunden.

Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe umfassend gewährleistet. So befinden sich beispielsweise das Sankt-Josefs-Hospital und mehrere Arztpraxen innerhalb von 13 bis 15 Gehminuten, was für Paare ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge schafft. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Aldi sind ebenfalls bequem in 10 bis 13 Minuten zu Fuß erreichbar und runden das attraktive Umfeld ab.

Diese Lage vereint urbanes Leben mit einer warmen, sicheren und zukunftsorientierten Atmosphäre – ein idealer Ort für Paare, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Arbeit, Freizeit und Geborgenheit legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine lebendige Gemeinschaft, die das Leben in all seinen Facetten bereichert.

Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26351047 - 58097 Hagen- Fleyerviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn
Tel.: +49 2371 - 35 19 449
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com