



Exposee:

Reihenmittelhaus im Hagener Boloh

- 148 m² Wohnfläche
- 182 m² Grundstück
- viel Raum auf drei Etagen zzgl. Keller
- Garage vorhanden
- **Verkaufspreis: 330.000 €**
- Verkauf ab sofort möglich
- Käufer zahlt 1,78 % Maklercourtage inkl. MwSt



Namens und im Auftrag des Eigentümers bieten wir Ihnen das nachfolgend beschriebene Reihenmittelhaus zum Kauf an.

Charmantes Reihenmittelhaus im Hagener Hochschulviertel - Perfekt für Familien

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenmittelhaus im begehrten Hochschulviertel von Hagen. Mit 148 m² Wohnfläche und einem durchdachten Grundriss bietet dieses Haus ausreichend Platz für Familien mit Kindern.

Das Objekt verfügt über doppelverglaste Holzrahmenfenster, die Elektrounterverteilung ist in einwandfreiem Zustand, ebenso die Wasserver- und Entsorgungsleitungen. Die Gasheizung und die Bausubstanz sind in sehr gutem Zustand, Schäden sind nicht erkennbar.

Highlights der Immobilie:

- **Baujahr 1977:** Solide und massive Bauweise ohne Sanierungs- oder Instandhaltungsrückstau.
- **Großzügiger Wohnbereich:** Das Erdgeschoss umfasst einen offenen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche sowie ein praktisches Gäste-WC.
- **Familienfreundlich:** Im Obergeschoss befinden sich das Hauptbadezimmer, ein großes Elternschlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer.
- **Ausgebautes Dachgeschoss:** Hier erwartet Sie ein idealer Rückzugsort und/oder riesiger Hobbyraum - je nach Ihren Nutzungswünschen.
- **Untergeschoss mit Weinkeller:** Der vollunterkellerte Bereich bietet reichlich Stauraum und einen separaten Weinkeller für Liebhaber.
- **Außenbereiche:** Das Haus verfügt über einen kleinen Wintergarten, einen Balkon sowie eine eigene Garage.

Und so könnte Ihr Eigenheim zukünftig aussehen:

(Bilder vom aktuellen Zustand der Immobilie erhalten Sie auf Anfrage)



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und benötigt lediglich eine oberflächliche Renovierung, um es ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Die Bäder präsentieren sich in baujahrsentsprechendem Charme der 70er/80er Jahre. Die ruhige Lage im Hochschulviertel, verbunden mit der Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, macht dieses Objekt besonders attraktiv für Familien.

Lage:

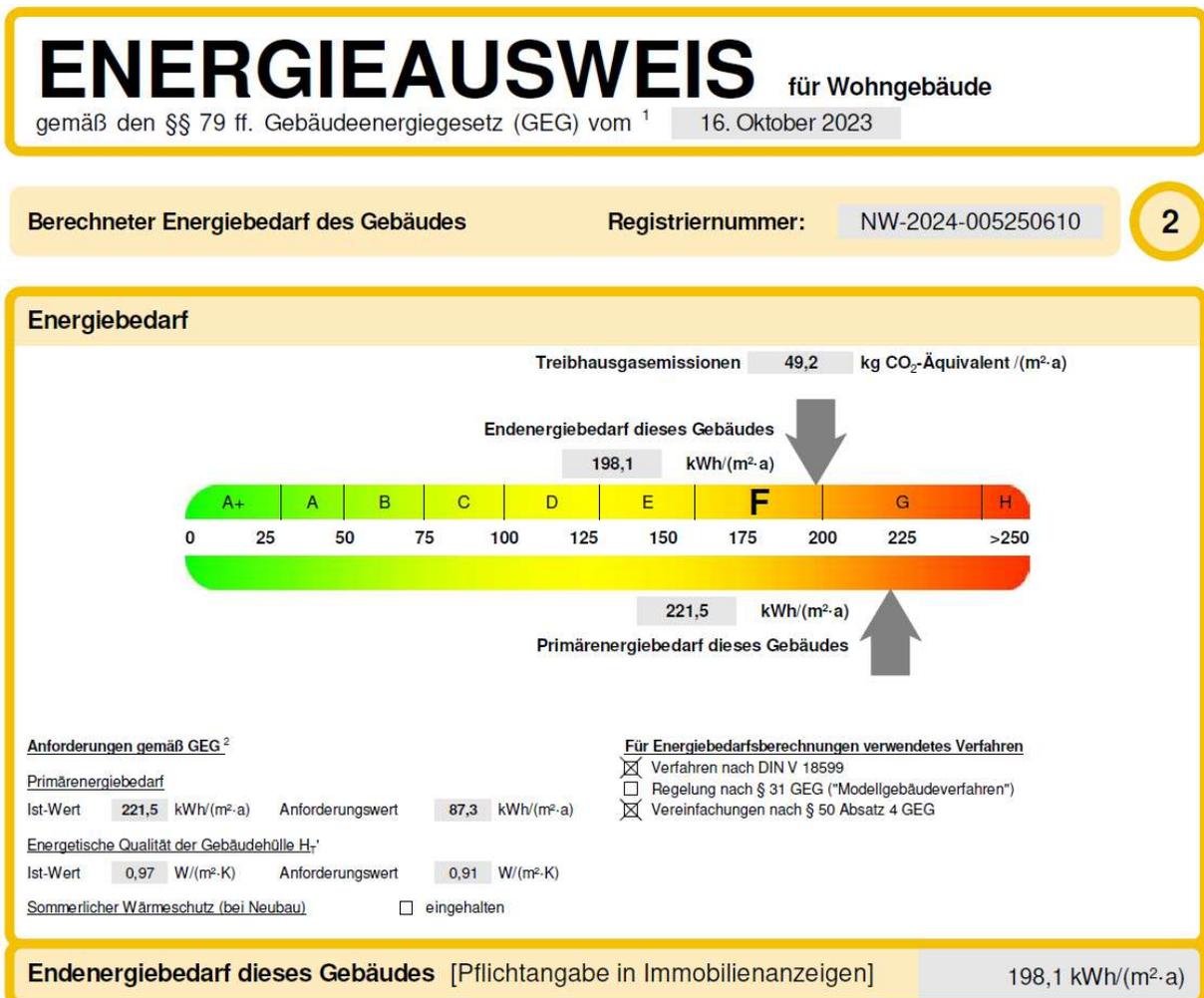
Die Immobilie liegt in einer ruhigen und ansprechenden Nachbarschaft im „Boloh“ im Hagener Hochschulviertel. Das Hochschulviertel ist ein Stadtteil im Stadtbezirk Mitte der kreisfreien Großstadt Hagen in Nordrhein-Westfalen.

Die Grundschule, zwei Kindertagesstätten, viele Spielplätze, eine gemeinschaftliche Hausarztpraxis, ein Friseursalon, eine Pizzeria sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und das Naturschutzgebiet Ochsenkamp sind in 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, die Bushaltestellen der Buslinie CE52 sind fußläufig erreichbar, die Auffahrt auf die A46 ist nur 1,8 km entfernt. Den ebenfalls 5 km entfernten Hauptbahnhof Hagen erreicht man in ca. 10 Minuten, in ca. 7 Minuten sind Sie mit dem Auto in der beliebten Hagener Innenstadt.

Energieausweis:

Ein aktueller Energieausweis liegt vor, wie folgt:



Maklercourtage:

In Ergänzung zu unseren AGB weisen wir darauf hin, dass wir für den erfolgreichen Nachweis oder die Vermittlung eine Courtage in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt berechnen, die jeweils hälftig vom Käufer und Verkäufer innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung zu zahlen ist.

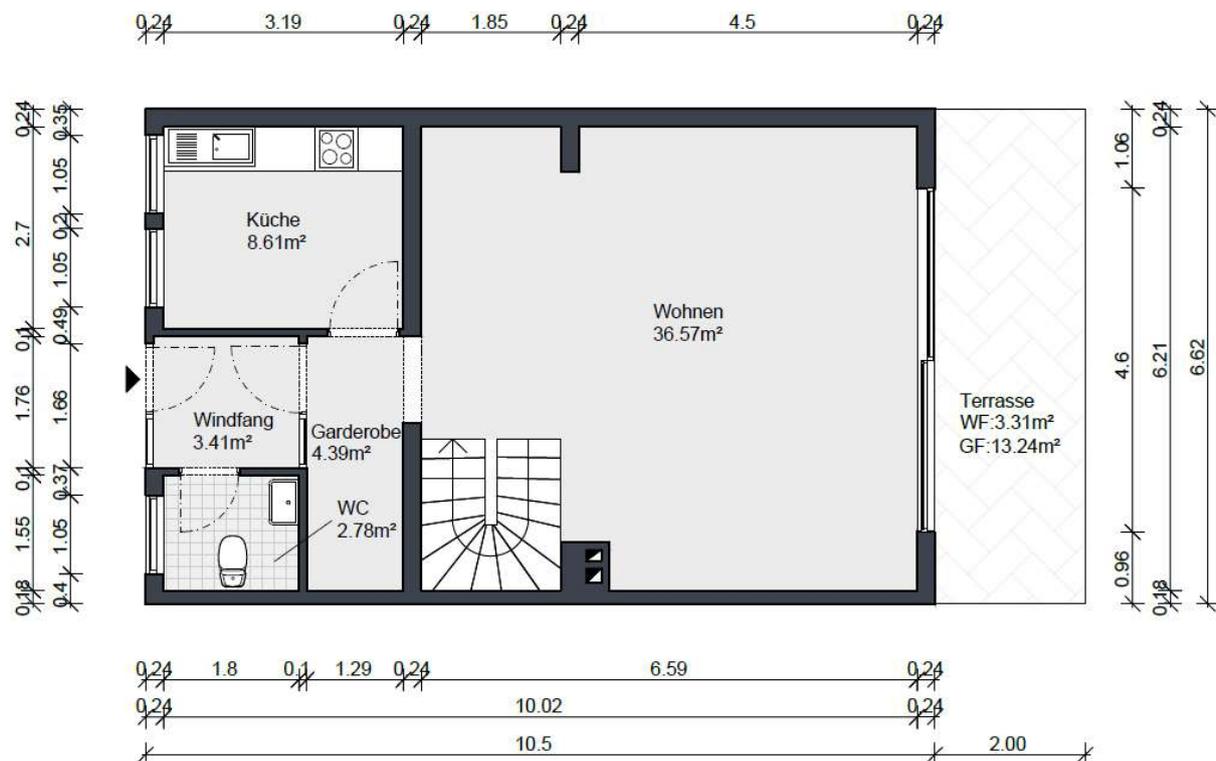
Besichtigungstermine:

Verwirklichen Sie Ihren Traum von einem schönen Eigenheim und schaffen Sie einen Ort, den Sie Ihr zu *Hause* nennen können. Für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, kontaktieren Sie uns gerne.

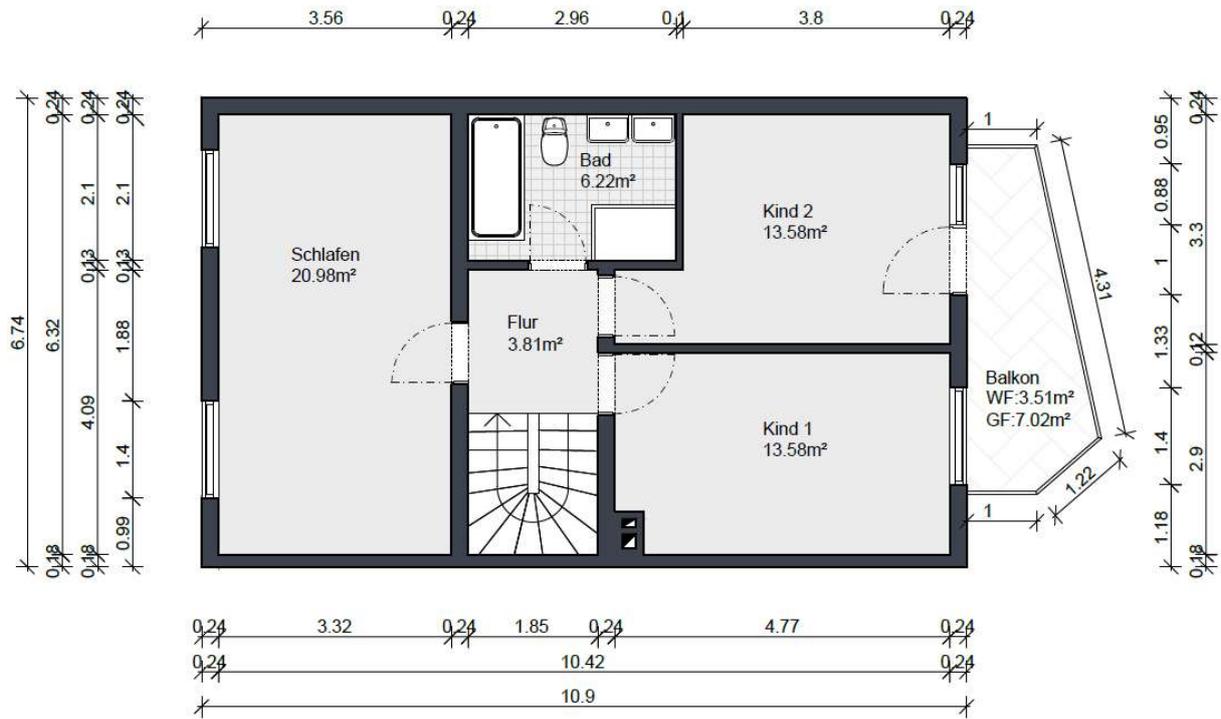


Herr Alexander Boldt
0175 / 580 86 59
info@westfalenmakler.de

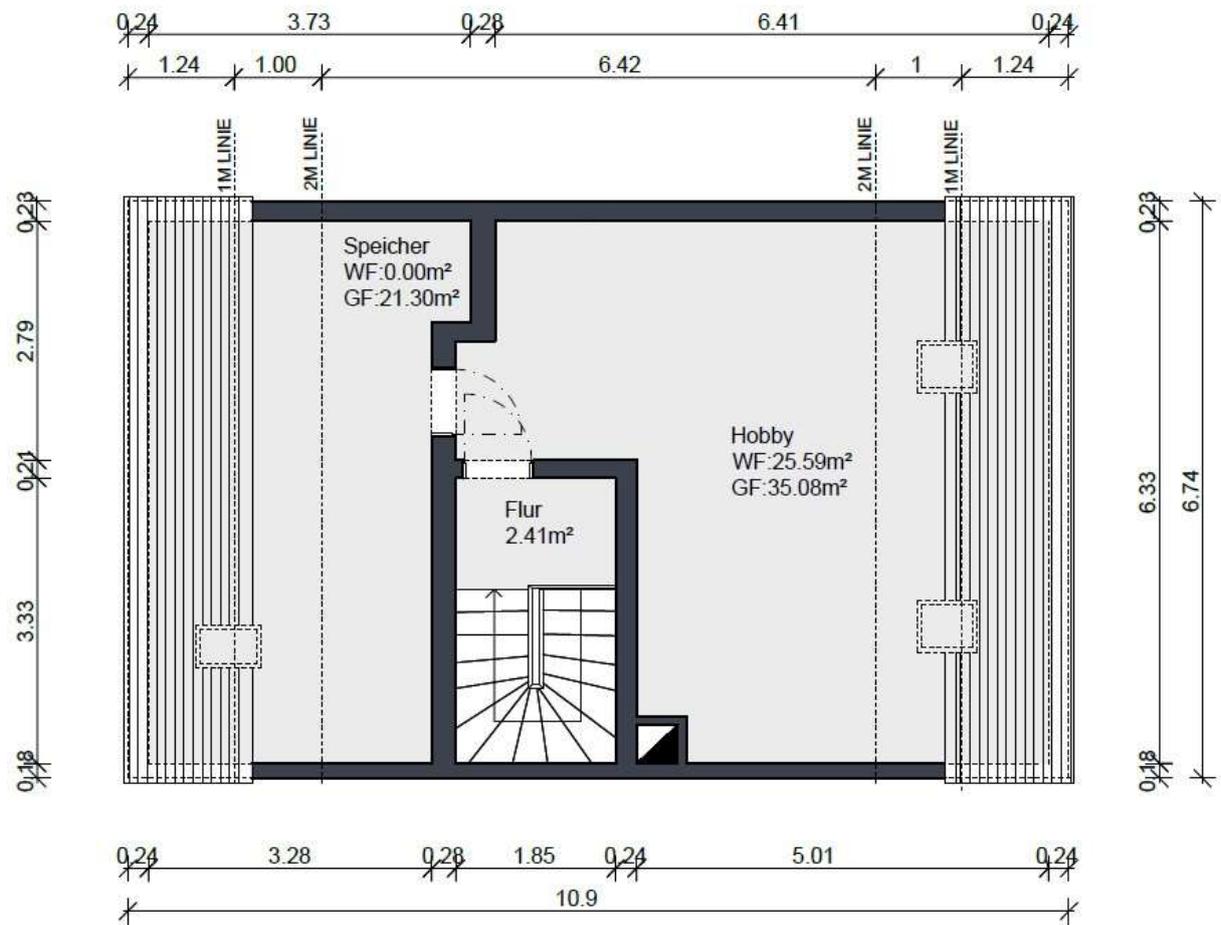
Grundrisse:



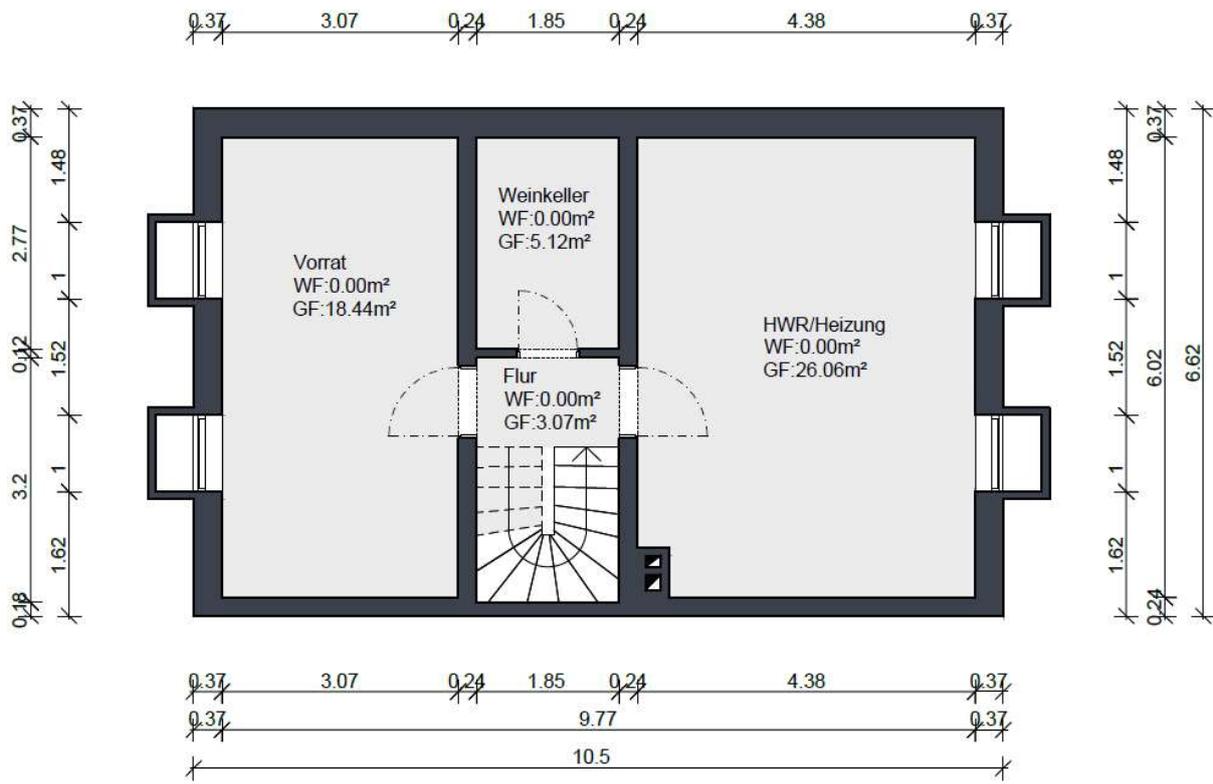
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Keller