



**Haus**

**Exklusives Wohnen am Fleyer  
Wald - Herrschaftliches Anwesen  
mit Pferdestallungen, Pool u.v.m**

**Objekt-Nr.:  
172732-6517**

## Haus zum Kauf

in 58093 Hagen-Fley





## Details

|                                |                     |                                 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|
| <b>Preise</b>                  | Kaufpreis           | <b>1.250.000 €</b>              |
|                                | Käuferprovision     | <b>3.57 %</b>                   |
| <b>Informationen</b>           | verfügbar ab        | <b>sofort</b>                   |
|                                | Provisionspflichtig | ✓                               |
| <b>Flächen</b>                 | Wohnfläche          | <b>ca. 477 m²</b>               |
|                                | Zimmer              | <b>12</b>                       |
|                                | Nutzfläche          | <b>ca. 300 m²</b>               |
|                                | Grundstücksfläche   | <b>ca. 3.804 m²</b>             |
| <b>Zustand und Bauart</b>      | Baujahr             | <b>1967</b>                     |
|                                | Kategorie           | <b>Gehoben</b>                  |
|                                | Zustand             | <b>gepflegt</b>                 |
|                                | Unterkellert        | <b>Ja</b>                       |
| <b>Räume, Flure und Etagen</b> | Etagen              | <b>1</b>                        |
|                                | Schlafzimmer        | <b>7</b>                        |
|                                | Badezimmer          | <b>4</b>                        |
|                                | Wohneinheiten       | <b>3</b>                        |
|                                | Separate WCs        | <b>2</b>                        |
|                                | Terrassen           | <b>2</b>                        |
|                                | Loggias             | <b>1</b>                        |
|                                |                     |                                 |
| <b>Ausstattung</b>             | Bad mit             | <b>Dusche, Wanne, Fenster</b>   |
|                                | Boden               | <b>Fliesen, Parkett, Marmor</b> |
|                                | Kabel/Sat-TV        | ✓                               |



|                   |   |
|-------------------|---|
| Kamin             | ✓ |
| Rolladen          | ✓ |
| Gäste-WC          | ✓ |
| Swimmingpool      | ✓ |
| Wasch/Trockenraum | ✓ |
| Abstellraum       | ✓ |

## Stellplätze

### Garage

Anzahl

**2**

## Beschreibung

In begehrter Lage von Hagen-Fley, unmittelbar angrenzend an den weitläufigen Fleyer Wald, präsentiert sich dieses herrschaftliche Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung als wahres Unikat mit außergewöhnlichem Wohnkomfort, viel Platz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die im Jahr 1968 in massiver Bauweise errichtete Immobilie wurde 1985 durch einen großzügigen Dachgeschossausbau erweitert und bietet heute eine beeindruckende Wohnfläche von insgesamt ca. 477 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine großzügige, teilüberdachte Terrasse, einen überdachten Freisitz mit Außenkamin sowie eine ca. 21 m<sup>2</sup> große Loggia im Dachgeschoss. Nachdem Sie Ihre Fahrzeuge bequem in der geräumigen Doppelgarage abgestellt haben, gelangen Sie über einen geschmackvoll angelegten, komplett eingezäunten Vorgarten zum Haupteingang sowie zum separaten Zugang der Einliegerwohnung. Im Erdgeschoss des Haupthauses empfängt Sie ein repräsentatives Entrée mit vorgelagertem Windfang. Der zentrale Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe, ein Gäste-WC und führt direkt in die verschiedenen Wohnbereiche sowie über die geschmackvolle Treppe in das Dach-/ und Kellergeschoss. Zur linken Seite des Eingangs liegen zwei großzügige Wohnräume: eine elegante Bibliothek mit ca. 44 m<sup>2</sup> Fläche und ein angrenzendes ca. 54 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer, das durch



große bodentiefe Fensterflächen einen herrlichen Blick in den rückwärtigen Garten eröffnet. Das ca. 40 m<sup>2</sup> große Esszimmer liegt zentral im Erdgeschoss und ist sowohl mit der Bibliothek als auch mit dem Wohnzimmer und der Küche verbunden. Vom Esszimmer aus gelangen Sie auf die teilüberdachte Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt und direkt an den wunderschön angelegten Garten anschließt. Über eine Zwischendiele ist das ca. 34 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit angrenzendem Tageslichtbad erreichbar. Neben einem herrlichen Ausblick können Sie auch vom Schlafzimmer aus direkt in den Garten gelangen. Der gepflegte, weitläufige Garten besticht durch eine dichte umlaufende Bepflanzung, die maximale Privatsphäre schafft. Neben einem gärtnerisch angelegten Bereich mit Zierteich verfügt das Grundstück über einen beheizten Außenpool mit einer Größe von ca. 11 mal 5,5 Metern, der mit einer aufschiebbaren Überdachung ausgestattet ist. Zurück im Haus, bietet die Küche nicht nur einen zweiten Zugang zur Eingangsdielen, sondern auch eine direkte Verbindung zur Einliegerwohnung, was die Nutzung besonders flexibel gestaltet. Die separate Einliegerwohnung umfasst ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Gäste-WC sowie ein separates Duschbad. Mit eigenem Eingang eignet sie sich ideal für Gäste, erwachsene Kinder, Pflegepersonal oder zur Vermietung. Im großzügig ausgebauten Dachgeschoss stehen Ihnen ca. 167 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche zur Verfügung. Hier befinden sich drei weitere Schlafzimmer, eines davon mit einem direkt angeschlossenen Tageslichtbad, ein separates Gäste-WC mit Fenster sowie ein sehr großzügiger Wohnbereich mit großer bodentiefer Fensterfront. Von hier aus gelangen Sie auf die etwa 21 m<sup>2</sup> große Loggia, die einen herrlichen Blick ins Grüne bietet und den Wohnkomfort dieser Etage nochmals unterstreicht. Abgerundet wird dieses beeindruckende Immobilienangebot durch das voll unterkellerte Untergeschoss, das neben großzügigen Abstell- und Lagerräumen auch verschiedene Hobbyräume, eine große Kellerbar für gesellige Abende sowie eine seltene Besonderheit bietet: Im Keller befinden sich Pferdestallungen, die vielfältig nutzbar oder entsprechend umgestaltet werden können.

## Ausstattung

Dachform: Walmdach mit Schiefereindeckung, oberste Geschossdecke wärmegedämmt mit Glaswolle Fassade: Klinkerfassade mit ca. 36,5 cm Mauerwerk Geschossdecken: Beton Fenster: Holz mit Zweifachverglasung (Haupthaus 1968/ Anbau 1985) Fenstersicherung: Rollläden, elektrisch



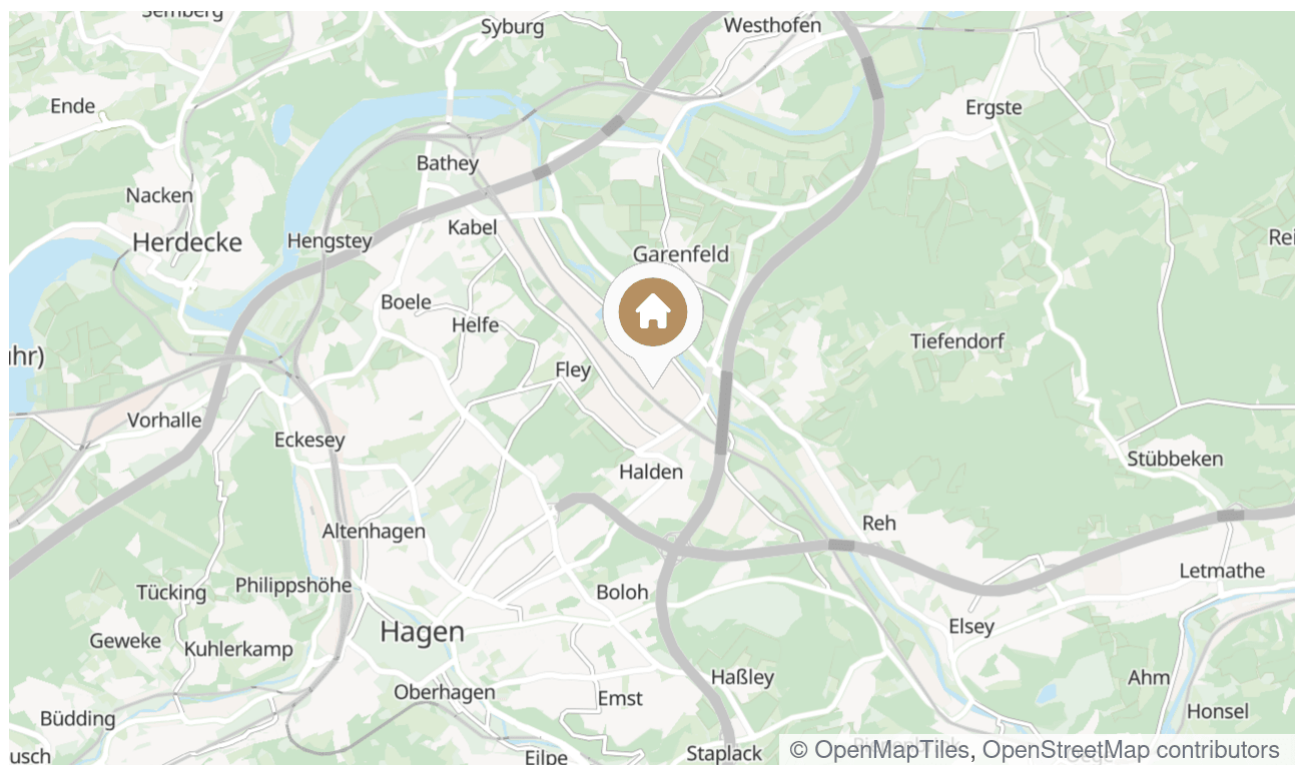
bedienbar, Bruchsensoren und Alarmanlage, KG- Fenster tlw. mit Gittern  
Haustüren: Massive Holztüren mit Mehrfachverriegelung Zimmertüren/ Zargen:  
Massivholztüren, tlw. hochwertige Kassettentüren sowie im Erdgeschoss im  
Wohn-/Essbereich doppelflügelige Türen Geschosstreppen: Gewendelte  
Holztreppe mit Echtholzstufen mit Teppich belegt, Natursteintreppe zum  
Kellergeschoss, jeweils mit edlem schmiedeeisernen Schmuckgeländer  
Bodenbeläge: Haupthaus: Eingangsbereich, Wohn-/ und Essbereich mit  
hochwertigen Natursteinen, Küche und Bad gefliest, Einliegerwohnung: Flur, G-  
WC, Küche und ein Schlafzimmer gefliest, Wohn-/ Bade-/ und weiteres  
Schlafzimmer durchgehend Marmor; Dachgeschoss: Bäder gefliest, Schlaf-/  
Wohnräume Eichenparkett. Badezimmer: Haupthaus Erdgeschoss: Gäste-WC  
mit Fenster sowie Tageslichtbad mit Whirlpool- Badewanne und Dusche/  
Dachgeschoss Tageslichtbad mit Dusche und Whirlpoolwanne, weiteres  
Tageslichtbad mit Dusche/ Einliegerwohnung: Gäste-WC und innenliegendes  
Wannenbad, Kellergeschoss: Weitere Dusche und separater Whirlpool sowie  
Gäste-WC Terrasse/ Balkon: Erdgeschoss: Teilüberdachte Terrasse mit zwei  
elektrisch bedienbaren Markisen sowie Heizstrahlern. Zudem überdachter  
Freisitz mit Außenkamin/ Dachgeschoss: Ca. 21 m<sup>2</sup> große Loggia mit zwei  
elektrisch bedienbaren Markisen, jeweils mit Süd- Ostausrichtung und Blick in  
den Garten Elektroinstallation: Modern mit Kippsicherungen und FI-  
Schutzschaltern, Alarmanlage vorhanden Heizungsart: Zwei Ölheizung mit  
zentraler Warmwasseraufbereitung, Bujahr 1985/88, 13.400 l Öltank im KG  
Warmwasser: Über die Heizungsanlage Garage /Stellplatz: Massiv erbaute  
Doppelgarage ohne Zwischenwand mit elektrisch bedienbarem Schwingtor,  
zwei Stellplätze vor der Garage auf dem Grundstück möglich Außenanlagen:  
Eingezäunter Hauszugang mit Vorgarten, seitliche Zufahrt zu den Stallungen  
im KG und als Durchfahrt zum Garten. Rückseitiges ca. 2.800 m<sup>2</sup> großes durch  
Hecke und Zaun eingefriedetes Grundstück mit großen Rasenflächen,  
Teichanlage, Gartenhaus, Springbrunnen und beheizter Außenpool mit  
aufschiebbarem Dach Grundstück: 3.814 m<sup>2</sup> großes Kaufgrundstück mit Süd-  
Ostausrichtung, angrenzend an den Fleyerwald Extras: Sauna, offener Kamin im  
Wohnbereich sowie in der ca. 34 m<sup>2</sup> großen Kellerbar, zusätzlich überdachter  
Freisitz mit Außenkamin, Pferdestallung im KG mit 4 Boxen sowohl mit Außen-/  
als auch direktem Hauszugang, Klimaanlage in allen Schlaf- und  
Wohnräumen u.v.m

## Sonstiges

Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 26.11.2016  
Endenergiebedarf Wärme: 188.8 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse: F Baujahr: 1967/1985 Baujahr Heizung: 1985/1988

## Lage & Umgebung

58093 Hagen-Fley



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

## Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Gültig bis

**2.11.2026**

Endenergiebedarf

**188,8 kWh/(m²a)**

Energieeffizienzklasse

**F**

Baujahr

**1967**

Wesentlicher Energieträger

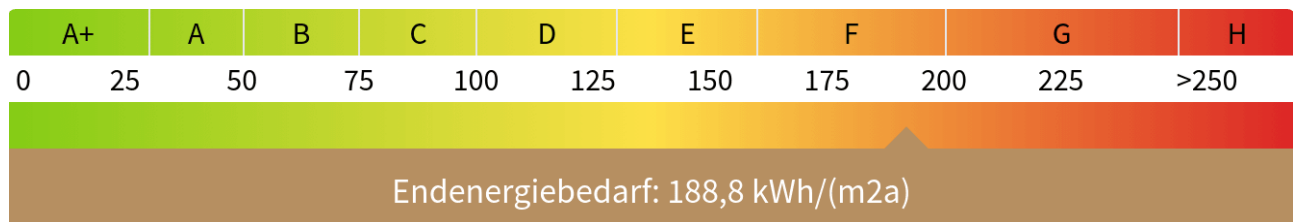
**Öl**

Befeuerungsart

**Öl**

Heizungsart

**Zentralheizung**





Ca. 480 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Gärtnerisch angelegtes Grundstück



Ca. 3800 m<sup>2</sup> großes Grundstück



Repräsentatives Entrée



Der Wohnbereich im EG



Bibliothek im EG



Schlafzimmer im DG



Weiterer Wohnbereich im DG



Große Loggia im DG



Ausblick von der Loggia



Pferdestallungen im Gebäude

## Kontakt

### **D+P Immobilien GmbH**

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: [f.halstrick@immobilien-dp.de](mailto:f.halstrick@immobilien-dp.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Felix Halstrick

### **Impressum**

[www.immobilien-dp.de/impressum/](http://www.immobilien-dp.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.immobilien-dp.de](http://www.immobilien-dp.de)

