



Haus

**Exklusives
Mehrgenerationenhaus mit 3
Wohneinheiten (235 m²/167 m²/75
m²) direkt am Fleyer Wald**

**Objekt-Nr.:
172732-6551**

Haus zum Kauf

in 58093 Hagen-Fley





Details

Preise	Kaufpreis	1.250.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 477 m²
	Zimmer	12
	Nutzfläche	ca. 300 m²
	Grundstücksfläche	ca. 3.804 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1967
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Schlafzimmer	7
	Badezimmer	4
	Wohneinheiten	3
	Separate WCs	2
	Terrassen	2
	Loggias	1
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen, Parkett, Marmor
	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 Zweifamilienhaus (Wohnung im Erdgeschoss ca. 235 m², im Dachgeschoss ca. 167 m²) mit separater ca. 75 m² großer 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 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch eine großzügige, teilüberdachte Terrasse, einen überdachten Freisitz mit Außenkamin sowie eine ca. 21 m² 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. Die ca. 235 m² große Hauptwohnung teilt sich wie folgt auf: Zur linken Seite des Eingangs liegen zwei



großzügige Wohnräume: eine elegante Bibliothek mit ca. 44 m² Fläche und ein angrenzendes ca. 54 m² großes Wohnzimmer, das durch große bodentiefe Fensterflächen einen herrlichen Blick in den rückwärtigen Garten eröffnet. Das ca. 40 m² 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 m² 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 stufenlos erreichbare Einliegerwohnung umfasst ca. 75 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² großes durch Hecke und Zaun eingefriedetes Grundstück mit großen Rasenflächen, Teichanlage, Gartenhaus, Springbrunnen und beheizter Außenpool mit aufschiebbarem Dach Grundstück: 3.814 m² großes Kaufgrundstück mit Süd-Ostausrichtung, angrenzend an den Fleyerwald Extras: Sauna, offener Kamin im Wohnbereich sowie in der ca. 34 m² großen Kellerbar, zusätzlich überdachter

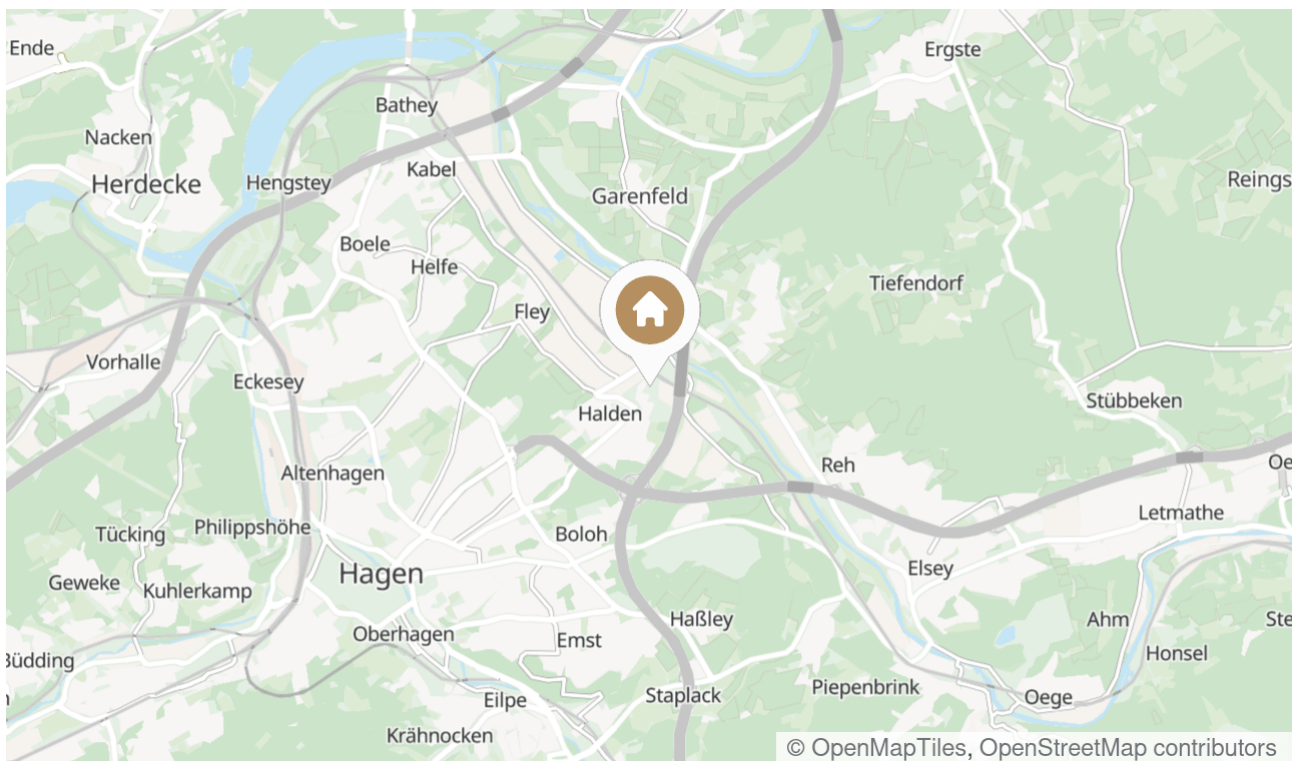
Freisitz mit Außenkamin, Pferdestallung im KG mit 4 Boxen sowohl mit Außen-/ als auch direktem Hauszugang, Klimaanlage in allen Schlaf- und Wohnräumen u.v.m

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

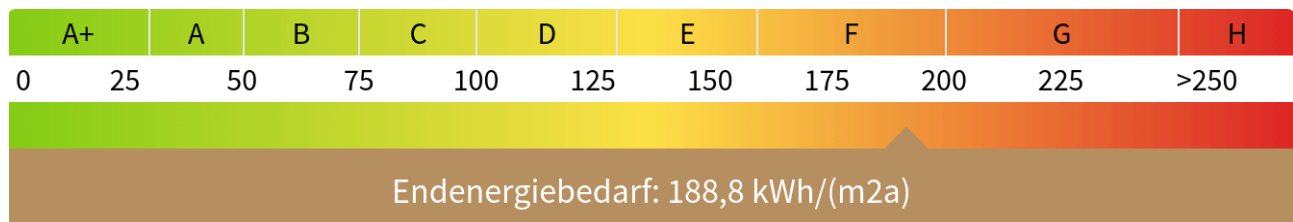
Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung





Ca. 480 m² Wohnfläche



Gärtnerisch angelegtes Grundstück



Ca. 3800 m² 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

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

