



Haus

**Ca. 200 m² großes
Dreifamilienhaus in ruhiger Lage
am Ischeland mit Garage und
Garten**

**Objekt-Nr.:
172732-6565**

Haus zum Kauf

in 58097 Hagen-Ischeland





Details

Preise	Kaufpreis	339.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 200 m²
	Zimmer	9
	Nutzfläche	ca. 70 m²
	Grundstücksfläche	ca. 365 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1947
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Badezimmer	3
	Wohneinheiten	3
	Loggias	3
Ausstattung	Bad mit	Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen, Laminat
	Rolladen	✓
	Dachboden	✓



Stellplätze

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im beliebten Hagener Stadtteil Ischeland auf einem ca. 365 m² großen Grundstück. Neben dem Haus steht eine Garage mit direktem Zugang in den Garten sowie ein zusätzlicher PKW-Stellplatz unmittelbar vor der Garage zur Verfügung. Das Haus bietet insgesamt ca. 200 m² Wohn-/ Nutzfläche, verteilt auf drei gut geschnittene Wohneinheiten. Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich jeweils 3-Zimmer-Wohnungen. Aktuell verfügt die Erdgeschosswohnung jedoch nur über zwei Zimmer, da durch das Entfernen einer Wand ein großzügig offen gestalteter Wohn-/ und Essbereich geschaffen wurde. Im Dachgeschoss befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohn-/ und Küchenbereich. Darüber hinaus steht im Dachgeschoss ein zusätzlich, separat gelegenes Arbeitszimmer zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen über Tageslichtbäder, im Erd-/ und Obergeschoss jeweils mit Badewanne, im Dachgeschoss mit Dusche. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine ca. 12,5 m² große, überdachte Terrasse mit anschließendem, direkt zugänglichem Garten. Dieser bietet mit seiner süd-ostorientierten Ausrichtung und einer umlaufenden Hecke ein hohes Maß an Privatsphäre. Auch die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss verfügen jeweils über eine ruhig gelegene Loggia auf der Rückseite des Hauses ebenfalls mit angenehmer Süd-Ost-Ausrichtung und Blick in den Garten. Der Vollkeller des Hauses rundet das Angebot ab. Hier stehen ein großer Wasch-/ und Trockenraum sowie insgesamt vier klassische Kellerräume zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten und gemeinsam mit dem vorhandenen Spitzboden zusätzlichen Stauraum schaffen. Die Erdgeschosswohnung ist seit etwa 1994 vermietet. Die beiden anderen Einheiten stehen aktuell leer und können aufgrund des gepflegten und zeitgemäßen Gesamtzustands ohne größeren Aufwand entweder fremdvermietet oder selbst genutzt werden. Damit bietet das Objekt interessante Optionen sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die zusätzliche Mieteinnahmen wünschen.

Ausstattung

Dachform: Satteldach, Spitzboden über Ausziehleiter erreichbar, oberste Geschossdecke und Dachflächen im Dachgeschoss gedämmt, Spitzboden mit Unterspannbahn, ohne Dämmung, zwei große Flachdachgauben Außenwände/ Fassade: ca.30 cm Außenmauerwerk, verputzt. Sockel aus Bruchstein Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster, teilweise bereits modernisiert, im Erdgeschoss Kunststoffrollläden, manuell bedienbar Haustür: Aluminium, weiß mit Belichtungselementen Geschosstreppe: Holz Wohnungstüren: Holz, im OG bereits modernisiert Zimmertüren/ Zargen: Holz Bodenbeläge: Fliesen/ Laminat, OG durchgehend Laminat, DG Laminat Badezimmer: Tageslichtbäder, im EG/ OG mit Badewanne, im DG mit Dusche Terrasse/ Balkon: EG ca. 12,5 m² große Terrasse mit Überdachung, OG ca. 5 m² große Loggia, DG ca. 8 m² große Loggia, jeweils mit Süd-Ostausrichtung mit Blick in den Garten Heizung: Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik, Baujahr 2007, Firma Junkers, elektronische Heizkostenverteiler vorhanden Warmwasser: Dezentral über Durchlauferhitzer bzw. Untertischgerät Elektrik: Im EG und DG mit älteren Kippsicherungen, im OG bereits vollständig modernisiert mit FI- Schutzschalter, getrennte Wohnungszähler und Allgemeinstromzähler vorhanden PKW-Stellplatz: Garage mit elektrisch bedienbarem Sektionaltor, Gartenzugang möglich Grundstück: Ca. 356 m² großes Kaufgrundstück mit Süd-Ostausrichtung, vollständig durch Hecke eingefriedet Mieteinnahmen: Die Wohnung im Erdgeschoss ist seit 1995 vermietet, die aktuelle Ist-Miete inkl. Garage beträgt 6.000 EUR/ Jahr Nebenkosten: 1.975 EUR/ Jahr Grundbesitzabgaben, 1.365 EUR/ Jahr Wohngebäudeversicherung inkl. Elementar Sonstiges: Das Haus ist vollunterkellert, hier stehen ein Wasch-/ Trockenraum sowie drei klassische Kellerräume zur Verfügung.

Sonstiges

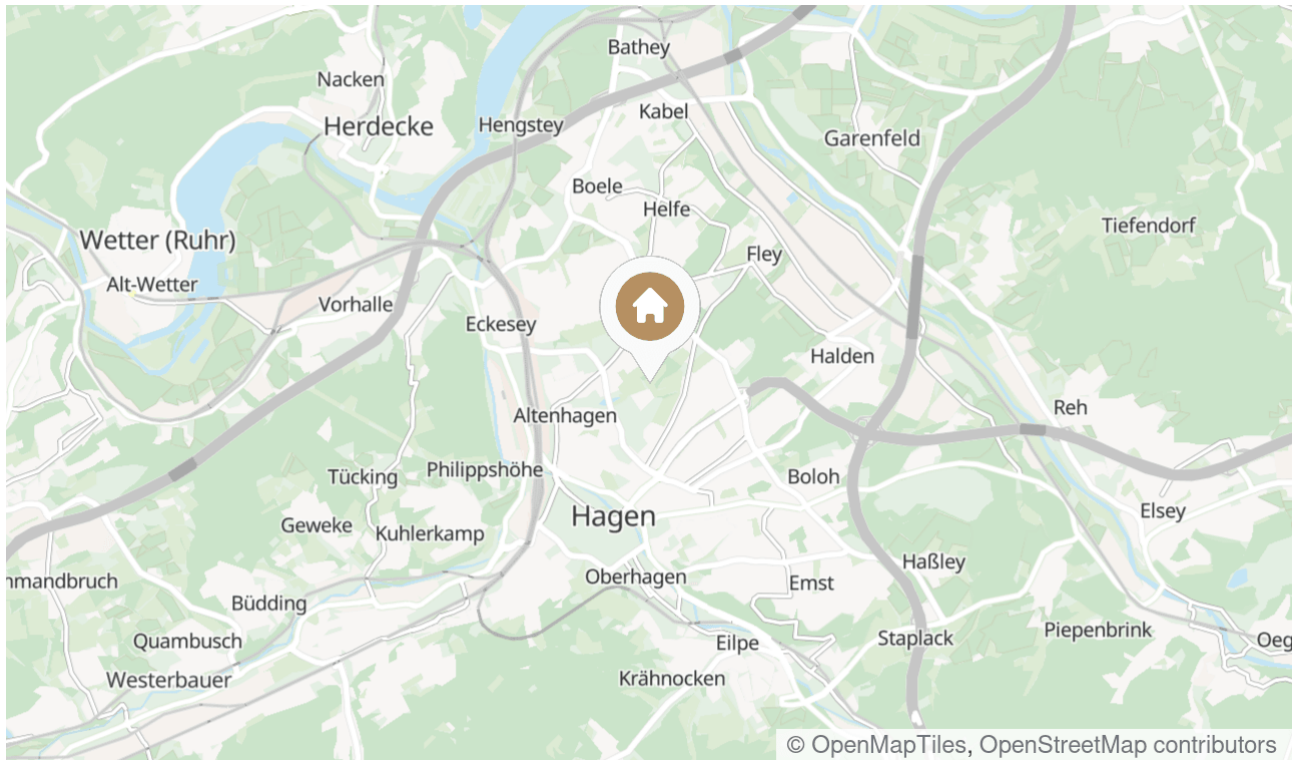
Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben. Energieausweis: Bedarfsausweis Gültig von: 14.10.2025 Endenergiebedarf Wärme: 272 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse: H Baujahr: 1947



Lage & Umgebung

58097 Hagen–Ischeland

Hagen- Ischeland Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im beliebten Hagener Stadtteil Ischeland. Die Wohnlage überzeugt durch ihr angenehmes, familienfreundliches Umfeld mit geringem Verkehrsaufkommen und wohnhausgeprägter Bebauung. Für Familien bietet die Lage eine hervorragende Infrastruktur: Mehrere Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung, ebenso Schulen verschiedener Schulformen, die bequem und sicher erreichbar sind. Der Stadtteil ist zudem für seine attraktiven Freizeit-/ und Erholungsmöglichkeiten bekannt. In unmittelbarer Nähe laden Grünanlagen, Sportstätten und das Ischeland-Umfeld zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Auch Vereine und weitere Freizeitangebote ergänzen das vielfältige Umfeld. Die Verkehrsanbindung ist günstig. Die Autobahnen A45, A46 und A1 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen in Richtung Dortmund, Ruhrgebiet, Sauerland und darüber hinaus. Zudem steht ein gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr zur Verfügung, der für Flexibilität im Alltag sorgt. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung.



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

13.10.2035

Ausstellungsdatum

14.10.2025

Endenergiebedarf

272 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Baujahr

1947

Wesentlicher Energieträger

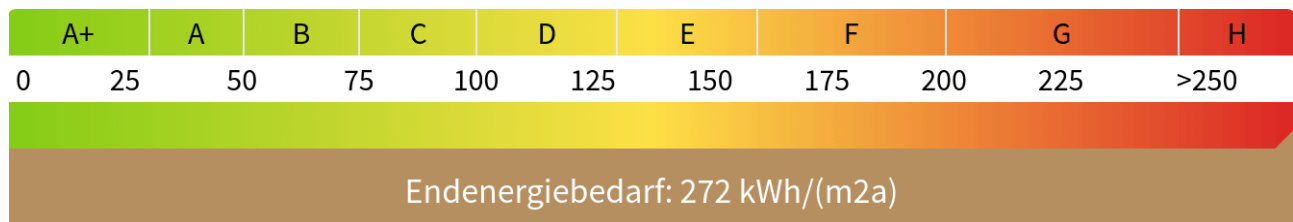
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Das gepflegte Dreifamilienhaus



Küchen-/ Wohnbereich im DG



Großzügige Loggia im DG



Das Schlafzimmer im DG



Tageslichtbad mit Dusche im DG



Küche im OG mit Zugang zur Loggia



Die Loggia im OG



Wohn-/ oder Schlafzimmer im OG



Wohn-/ oder Schlafzimmer im OG



Schlafzimmer im OG



Modernes Tageslichtbad im OG



Das offene Wohn-/Esszimmer im EG



Die ca. 12,5 m² große Terrasse



Der schöne Garten

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

