

Hagen

# Helle 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Fleyer Viertel

*Codice oggetto: 26034077*



**PREZZO D'AFFITTO: 450 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 63 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26034077 - 58097 Hagen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26034077 - 58097 Hagen**

## **A colpo d'occhio**

<b>Codice oggetto</b>	<b>26034077</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 63 m<sup>2</sup></b>
<b>Piano</b>	<b>1</b>
<b>Vani</b>	<b>2</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>1</b>
<b>Bagni</b>	<b>1</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1975</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x Garage, 80 EUR (Affitto)</b>

<b>Prezzo d'affitto</b>	<b>450 EUR</b>
<b>Costi aggiuntivi</b>	<b>260 EUR</b>
<b>Appartamento</b>	<b>Piano</b>
<b>Modernizzazione / Riqualficazione</b>	<b>2015</b>
<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Superficie lorda</b>	<b>ca. 6 m<sup>2</sup></b>
<b>Caratteristiche</b>	<b>Balcone</b>

**Codice oggetto: 26034077 - 58097 Hagen**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas</b>	<b>Consumo finale di energia</b>	<b>159.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>08.04.2031</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>E</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>2015</b>

Codice oggetto: 26034077 - 58097 Hagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26034077 - 58097 Hagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26034077 - 58097 Hagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26034077 - 58097 Hagen

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Codice oggetto: 26034077 - 58097 Hagen

## La proprietà

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Dortmund**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 26034077 - 58097 Hagen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26034077 - 58097 Hagen**

## **Una prima impressione**

Die hier angebotene Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1975. Die Immobilie ist in einem sehr guten Erhaltungszustand und zeichnet sich durch ihre Lage im beliebten Fleyer Viertel aus. Sie eignet sich hervorragend für Singles, Paare oder auch als Zweitwohnsitz.

In der großzügigen Diele empfängt Sie ein freundlicher und klar strukturierter Eingangsbereich mit weißen Wand- und Türflächen sowie zeitlosen, hellen Fliesen, die ein wohnliches Ambiente schaffen. Von hier aus sind alle weiteren Räumlichkeiten bequem erreichbar.

Die Küche ist großzügig bemessen und bietet ausreichend Platz für Kochvergnügen in einer modernen Einbauküche sowie einem kleinen Essplatz, der zu gemeinsamen Mahlzeiten einlädt. Aus der Küche gelangt man – ebenso wie aus dem Wohnzimmer auf den sonnigen Balkon.

Das Wohnzimmer überzeugt durch großzügige Fensterflächen und dem weiteren Zugang zum Balkon. Durch die Ausrichtung genießen Sie einen schönen Blick auf die begrünte Umgebung sowie viel Ruhe.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und präsentiert sich mit einem großen Fenster für viel Tageslicht. Die Raumgestaltung erlaubt vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer ist ebenfalls von der Diele aus zugänglich und verfügt über ein großes Fenster, eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC. Die weißen Wand- und Bodenfliesen sorgen für ein gepflegtes und helles Ambiente.

Zusammengefasst bietet diese gepflegte Etagenwohnung auf ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei gut geschnittene Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie einen Balkon. Sie überzeugt durch ihre ruhige Lage, den gepflegten Zustand und die angenehme Wohnatmosphäre.

Ein eigener Kellerraum und ein Stellplatz für Waschmaschine und Trockner in der Gemeinschafts-Waschküche runden das Angebot ab.

Bitte beachten Sie, dass die Räume auf den Bildern mit KI eingerichtet sind und nur der Anschaulichkeit dienen. Der Fußbodenbelag im Wohn- und Schlafzimmer wird nach Absprache mit dem Vermieter neu verlegt.

Zur Wohnung kann zusätzlich eine Garage gemietet werden, die direkt am Haus zu finden ist.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**Codice oggetto: 26034077 - 58097 Hagen**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in der Goebenstraße 37 im begehrten Fleyerviertel, einer der bevorzugten Wohnlagen von Hagen. Das Viertel zeichnet sich durch seine ruhige, grüne und gepflegte Wohnatmosphäre aus und verbindet ein hochwertiges Wohnumfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von ansprechenden Ein- und Mehrfamilienhäusern, großzügigen Gärten sowie einer gewachsenen Nachbarschaft. Das Fleyerviertel gilt als familienfreundlich und zählt zu den renommiertesten Wohnquartieren der Stadt.

Die Lage überzeugt durch die unmittelbare Nähe zur Hagener Innenstadt, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote befinden sich im direkten Umfeld. Darüber hinaus profitieren Bewohner von der Nähe zur FernUniversität Hagen, dem Wissenspark sowie weiteren Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Ein besonderer Vorteil ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A45, A46 und A1 sind die umliegenden Städte des Ruhrgebiets, des Sauerlands und der Metropolregion Rhein-Ruhr schnell erreichbar. Mehrere Buslinien sorgen zudem für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bushaltestelle im Bereich der Goebenstraße befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Naturliebhaber und Erholungssuchende profitieren von der Nähe zum Fleyer Wald und weiteren Grünflächen, die vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden und Freizeitaktivitäten bieten. Trotz der stadtnahen Lage genießt man hier ein angenehm ruhiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

**Fazit:** Die Goebenstraße 37 vereint die Vorzüge einer ruhigen und repräsentativen Wohnlage mit kurzen Wegen in die Innenstadt, einer hervorragenden Infrastruktur sowie einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Eine attraktive Adresse für Singles und Paare jeder Altersklasse.

**Codice oggetto: 26034077 - 58097 Hagen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26034077 - 58097 Hagen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Deniz Secer**

---

**Feldbank 1, 44265 Dortmund**  
**Tel.: +49 231 - 49 66 55 0**  
**E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**