

Hagen- Flyerviertel

# Helle Räume, 2 Balkone und stille Stadtnähe

*Número da propriedade: 26351047*



**PREÇO DE COMPRA: 224.700 EUR • ÁREA: ca. 97 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel

## Numa vista geral

Número da propriedade	26351047	Preço de compra	224.700 EUR
Área	ca. 97 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Modernização / Reciclagem	2026
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1991		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.01.2029	Classificação energética	E
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1991

Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel

## O imóvel



❖ KI-basiertes Bild

Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel

## O imóvel



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**


Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel

## O imóvel

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel**

## Uma primeira impressão

Maisonettewohnung im bevorzugter Wohnlage im Flyerviertel von Hagen.

Auf ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche zeigt sich diese Maisonettewohnung leise, hell und angenehm durchdacht. Drei Zimmer verteilen sich über zwei Ebenen und geben dem Alltag eine klare, ruhige Ordnung, ohne kühl zu wirken. Helle Räume prägen den ersten Eindruck: offen genug für ein großzügiges Wohngefühl, zugleich wohltuend gefasst durch die Aufteilung einer Maisonette. Der gepflegte Zustand, die schöne Ausstattung und die laufende Sorgfalt am Haus schaffen eine Atmosphäre, die sofort verlässlich wirkt.

Die offene Küche mit angrenzendem Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und öffnet sich zu einem der 2 Balkone. Hier entsteht ein geschützter Platz im Freien, nah genug am Leben der Wohnung und doch mit der nötigen Distanz zum Tag. Die 2019 eingebaute hochwertige Küche fügt sich selbstverständlich in den Wohnalltag ein und bringt eine moderne, praktische Note mit. Das Wohnzimmer und das Badezimmer ergänzt die Ebene mit klarer Alltagstauglichkeit. Ein Schlafzimmer mit zusätzlichen Bad en Suite im DG, schaffen Rückzug und Flexibilität.

2 Balkone sind in einer Stadtwohnung ein spürbarer Gewinn, weil sie Licht, Luft und kleine Pausen selbstverständlich in den Tag holen. Die Zentralheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärme, der eigene Tiefgaragenstellplatz nimmt dem Ankommen jede Schwere. Ergänzend stehen gemeinsamer Waschraum und Trockenraum zur Verfügung, was den Wohnkomfort dezent, aber spürbar erhöht. Der Außenanstrich der Fenster wurde 2026 erneuert und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck des 1991 fertiggestellten Hauses.

Zentrales, ruhiges Wohnen beschreibt die Lage treffend: urban angebunden, aber nicht laut in der Wirkung. Die gute Verkehrsanbindung macht Wege unkompliziert, zugleich liegt die Innenstadt fußläufig erreichbar. Einkäufe, Cafés, Erledigungen und spontane Wege lassen sich in den Alltag einbinden, ohne dass jedes Mal das Auto gebraucht wird. Genau diese Mischung aus Nähe und Ruhe verleiht der Wohnung ihre besondere Selbstverständlichkeit.

Ideal für Paare wirkt sie durch ihre ausgewogene Balance aus Rückzug, gemeinsamem Wohnen und städtischer Nähe. Ein Zuhause mit Haltung, gepflegt, hell und zentral, das seine Qualitäten nicht laut ausstellt, sondern Tag für Tag spürbar macht.

Die Übergabe der Immobilie kann kurzfristig nach der notariellen Beurkundung erfolgen.

Wir habe Ihr Interesse geweckt, dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel**

## **Detalhes do equipamento**

**2 Balkone**

**Tiefgaragenstellplatz**

**Waschraum**

**Trockenraum**

**2019 Einbauküche**

**2026 Anstrich der Fenster von Außen**

**Zentrale aber Ruhige Lage**

**Gute Verkehrsanbindung**

**Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel**

## **Tudo sobre a localização**

Die Stadt Hagen präsentiert sich als lebendige und zugleich attraktive Stadt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem vielfältigen Wohnangebot. Besonders der Stadtteil 58097 besticht durch seine urbane Prägung und die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen wie der FernUniversität, die ein inspirierendes Umfeld für Paare schafft. Die verkehrsgünstige Lage mit schnellen Verbindungen ins Stadtzentrum sowie zu regionalen Autobahnen und einem gut ausgebauten Nahverkehr sorgt für eine unkomplizierte Mobilität im Alltag. Hagen bietet zudem eine umfassende medizinische Versorgung, die Sicherheit und Geborgenheit für alle Lebenslagen gewährleistet.

In diesem lebendigen Quartier finden Paare ein harmonisches Zuhause, das durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und eine starke Gemeinschaft geprägt ist. Die Nähe zu grünen Parks und Erholungsorten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während Sportanlagen wie der Reitplatz und die Sporthalle des Theodor-Heuss-Gymnasiums nur wenige Gehminuten entfernt sind und aktive Freizeitgestaltung fördern. Die lebendige Atmosphäre wird durch kulturelle Angebote wie das Gemeindezentrum und den Kulturkoffer Altenhagen ergänzt, die Raum für Begegnungen und gemeinschaftliches Erleben bieten.

Für Paare ist das vielfältige Bildungs- und Kulturangebot ein besonderer Pluspunkt: Von der FernUniversität bis zu verschiedenen Weiterbildungsangeboten sind alle Perspektiven in fußläufiger Nähe erreichbar. Die Nahversorgung und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten ermöglichen eine hohe Lebensqualität. Mit dem S-Bahn-Bahnhof Hagen Hbf, der in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehreren nahegelegenen Bushaltestellen wie Goebenstraße / Wohnungsverein (3 Minuten Fußweg) ist auch der öffentliche Nahverkehr ideal an das Wohnumfeld angebunden.

Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe umfassend gewährleistet. So befinden sich beispielsweise das Sankt-Josefs-Hospital und mehrere Arztpraxen innerhalb von 13 bis 15 Gehminuten, was für Paare ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge schafft. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Aldi sind ebenfalls bequem in 10 bis 13 Minuten zu Fuß erreichbar und runden das attraktive Umfeld ab.

Diese Lage vereint urbanes Leben mit einer warmen, sicheren und zukunftsorientierten Atmosphäre – ein idealer Ort für Paare, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Arbeit, Freizeit und Geborgenheit legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine lebendige Gemeinschaft, die das Leben in all seinen Facetten bereichert.

**Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel**

## **Outras informações**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

**Número da propriedade: 26351047 - 58097 Hagen- Flyerviertel**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Jörg Retzlaff**

---

**Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn**

**Tel.: +49 2371 - 35 19 449**

**E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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