



REIHENMITTELHAUS

In komfortabler Eigentumsanlage

Großzügig Leben
mit mediterranem Charme
und Leichtigkeit

INHALT

03	Umzug - Gründe
04	Garten und Terrassen
05	Lage
06	Beschreibung
07	Daten im Überblick
8-12	Gestaltung / Ausstattung
13	Energie / Heizung
14	Komfort und Wohnqualität Überblick
15-19	Grundrisse
20	Bildergalerie
21	Ihr Ansprechpartner



UMZUG



Warum wir unser Zuhause in der Arche weitergeben möchten

Silvia, gebürtige Berlinerin, lebte zuletzt in Lüneburg, bevor sie aus beruflichen Gründen ins schöne Nordrhein-Westfalen zog. Auf diesem neuen Lebensweg kreuzten sich unsere Pfade – und wir haben uns ineinander verliebt.

Ich entschloss mich, meiner Heimat Oldenburg den Rücken zu kehren, um mit meiner großen Liebe ein gemeinsames Leben aufzubauen. Von Dortmund aus begaben wir uns auf die Suche nach einem besonderen Zuhause – und stießen wie durch eine glückliche Fügung auf die Arche.

Die durchdachte Bauweise und das generationsübergreifende Zusammenleben entsprachen genau unserer Vorstellung von einem erfüllten, gemeinschaftlichen Leben. Ein lang gehegter Traum wurde für uns wahr.

Heute, mit einem lachenden und einem weinenden Auge, stellen wir jedoch fest, dass uns der Norden mit seiner Weite, der Nähe zur Nordsee und – vor allem – unsere Kinder und Enkelkinder im Raum Hamburg sehr fehlen.

Deshalb haben wir entschieden, unseren Platz in der Arche weiterzugeben – an Menschen, die dieses besondere Miteinander genauso zu schätzen wissen wie wir. Wir wünschen uns Käuferinnen oder Käufer, die den Geist des gemeinschaftlichen Wohnens fortführen und diesen Ort weiterhin mit Leben, Wärme und Miteinander füllen.

GARTEN UND TERRASSEN





LAGE

Lebendige Wohnlage im Hochschulviertel Hagen

Das Hochschulviertel gehört zu den ruhigen, grünen und gleichzeitig urban geprägten Wohngebieten von Hagen. Es ist Heimat zahlreicher Familien, Studierender und Berufstätiger der **Fern Universität Hagen** und der **Fachhochschule Südwestfalen**.

In Ihrer Nähe

Bildung & Betreuung: Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Fern Universität Hagen

Einkaufen: Supermärkte, Bäckereien, kleine Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants

Freizeit & Sport: Landschaftsschutzgebiet Rosengarten, Grünanlagen, Sportstätten, Schwimmbäder in kurzer Entfernung

Mobilität: Sehr gute Anbindung durch Buslinien, kurze Wege zur Innenstadt, schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraßen sowie der Autobahnen A 45 und A 46

Das Hochschulviertel bietet eine ausgewogene Mischung aus Komfort, Gemeinschaft und Naturverbundenheit.



BESCHREIBUNG

Dieses Reihenmittelhaus im **Landhausstil** verbindet mediterrane Großzügigkeit mit einer Atmosphäre voller **Leichtigkeit und Lebensfreude**. Auf ca. 202 m² Wohnfläche entsteht ein helles, offenes Zuhause mit dem Charme eines mediterranen Domizils.

Im **Erdgeschoss** lädt der großzügige Wohn-/Essbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse zum Verweilen ein.

Weiterhin bietet das **Gartengeschoss**

eine flexible **Einliegerwohnung** – ebenerdig, lichtdurchflutet und mit direktem Gartenzugang im Eingangsbereich.

Das **Obergeschoss** umfasst ein stilvolles Badezimmer und zwei Schlafzimmer, eines davon mit Ankleide.

Im **Dachgeschoss** ergänzen ein lichtdurchflutetes Büro (auch ideal als Gästezimmer nutzbar), ein Stauraum und eine sonnige Dachterrasse das Raumangebot.

Fußbodenheizung, moderne Fenster, ein Tiefgaragenplatz mit direktem Wohnungszugang sowie ein zusätzlicher Stellplatz sorgen für zeitgemäßen Komfort und Alltagstauglichkeit

Ein Zuhause, das mediterrane Leichtigkeit, ländlichen Charme und urbane Wohnqualität vereint.

DATEN IM ÜBERBLICK

Objekttyp	Reihenmittelhaus
Wohnfläche gesamt	202 m²
Einliegerwohnung + Gäste-WC	21 m²
Grundstücksgröße	238 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Energieträger	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieausweis liegt vor	
Energieverbrauch	106,3 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	D



GESTALTUNG

Landhausstil



Das Wohn- und Esszimmer ist das Herzstück des Hauses –

lichtdurchflutet, großzügig und mit offenem Kamin, der Wärme und Geborgenheit schenkt.

Große Fensterfronten lassen den Blick ins Grüne schweifen und schaffen eine Verbindung zwischen Innen und Außen.

LEICHTIGKEIT Lebensfreude



Einbauküche

Die offene Küche im Landhausstil ist harmonisch in den großzügigen Essbereich integriert und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.

GROßZÜGIGKEIT

Wohn-Esszimmer 73,45 m²



Behaglicher Wohnbereich
mit offenem Kamin

EINBAUKÜCHE

Landhausstil



Einladende Landhausküche
und Garten-Terrasse

2 SCHLAFZIMMER

Obergeschoss

2 große, helle Schlafzimmer:

Rückzug

Entspannung

Schlaf

1 Badezimmer
mit Dusche

Thermendesign



ENERGIE UND WÄRME

Die verbaute Fußbodenheizung sorgt durch die großflächige Wärmeabgabe für ein gleichmäßiges und behagliches Raumklima. Da sie mit niedrigen Vorlauftemperaturen arbeitet, ist sie besonders energieeffizient und kann im Vergleich zu klassischen Heizkörpern den Energieverbrauch senken. Gleichzeitig erhöht sie den Wohnkomfort, da keine sichtbaren Heizkörper die Raumgestaltung beeinflussen.

Der offene Kamin im Wohnbereich ergänzt dieses System ideal: Er schafft nicht nur eine besonders gemütliche Atmosphäre, sondern bietet auch eine zusätzliche Wärmequelle. Kaminfeuer vermittelt Geborgenheit, steigert die Wohnqualität und macht den Wohn-/Essbereich zum Herzstück des Hauses.

Energieeffizienzklasse: D

Energiebedarf
106,3 kWh/(m²*a)



KOMFORT & WOHNQUALITÄT IM ÜBERBLICK

- Lage im Hochschulviertel Hagen mit Top-Infrastruktur
- Reihenumittelhaus zentrale Grünanlage
- Landhausstil lichtdurchflutet
Flair mediterraner Leichtigkeit
- Wohnfläche 202 m²
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kamin
- Zwei Terrassen -EG und DG mit Blick ins Grüne
- Helle Einliegerwohnung im Gartengeschoss
ebenerdig - kein Souterraincharakter
- Fußbodenheizung, moderne Fenster
- 2 Stellplätze :
Tiefgaragenplatz mit direktem Zugang
+ zusätzlicher Außen-Stellplatz

Reihen-
Mittelhaus

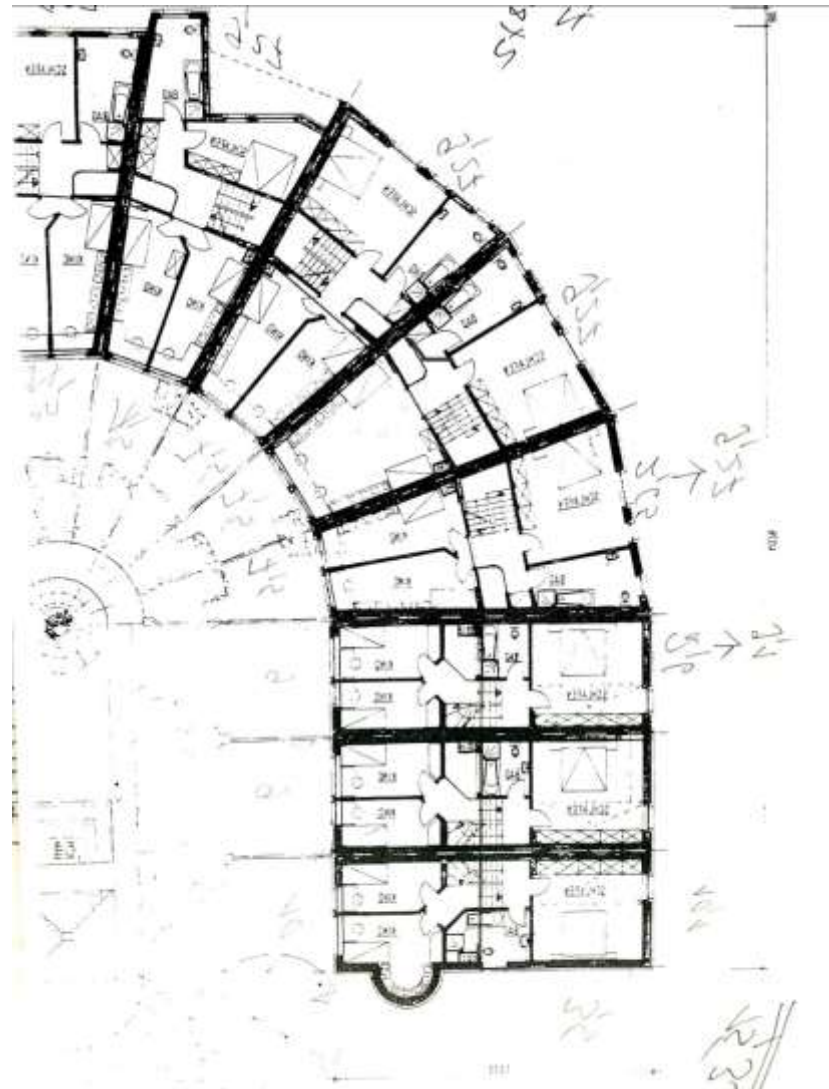
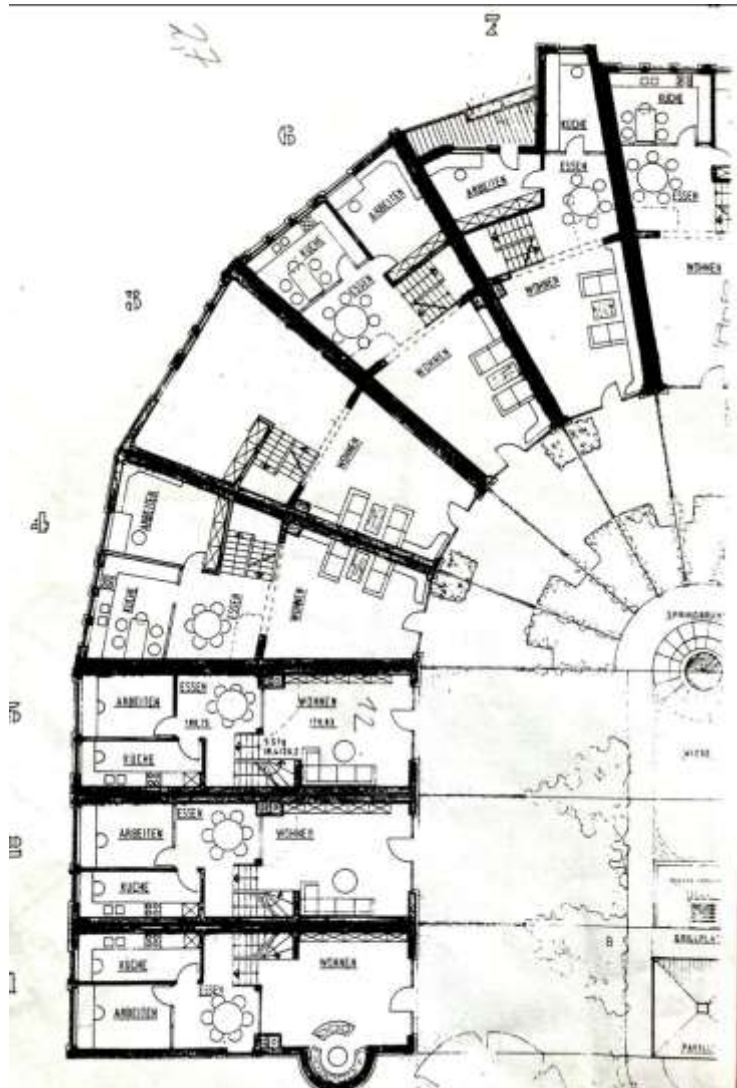
Kaufpreis
359.000,00 €

Courtage
2,00 % zzgl.
MwSt.

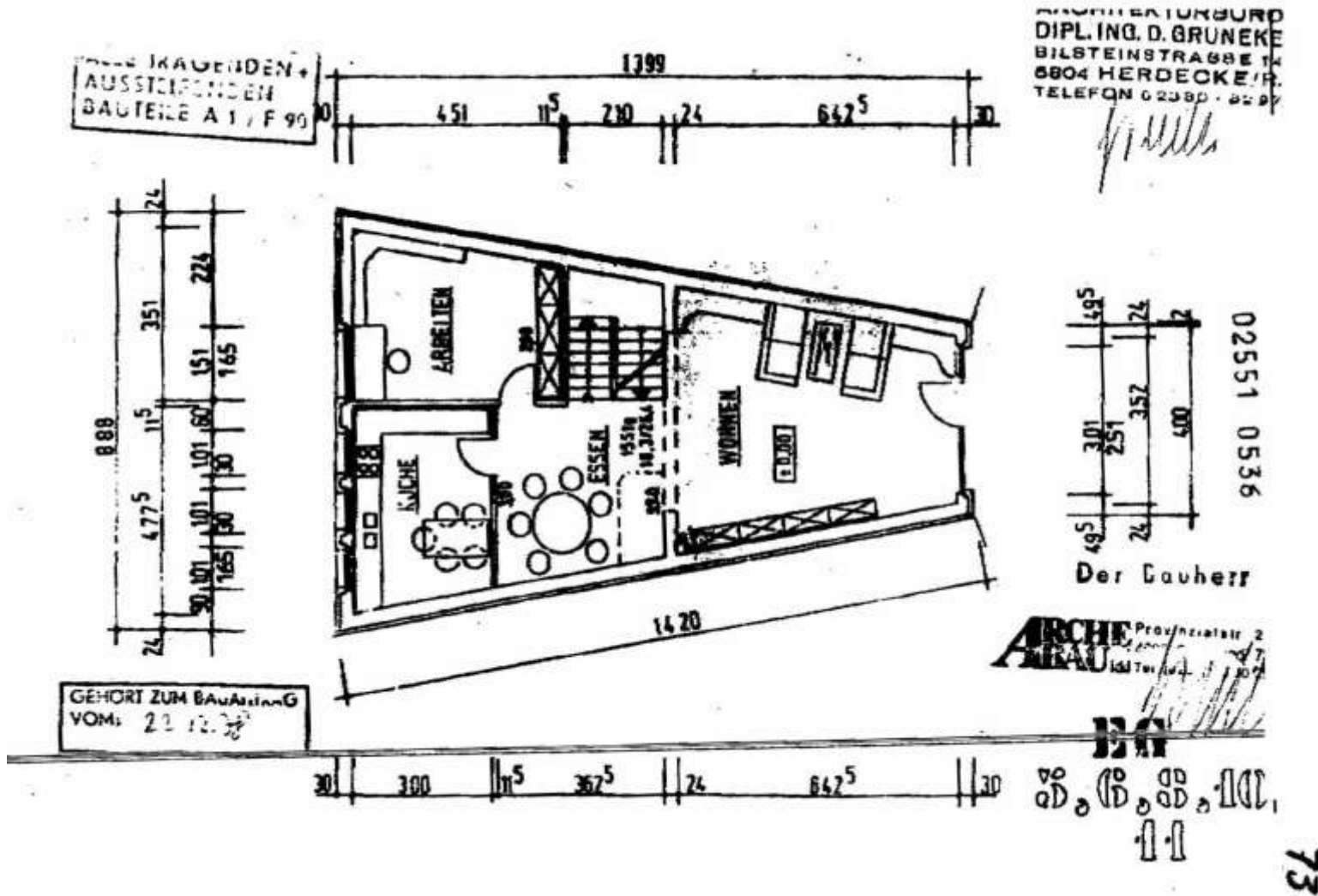
2 Parkplätze
Innenparkplatz
Direkter Zugang zur
2. Haustür



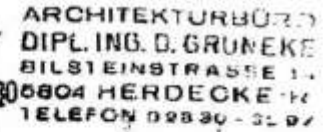
GRUNDRISS WOHNANLAGE



ERDGESCHOSS

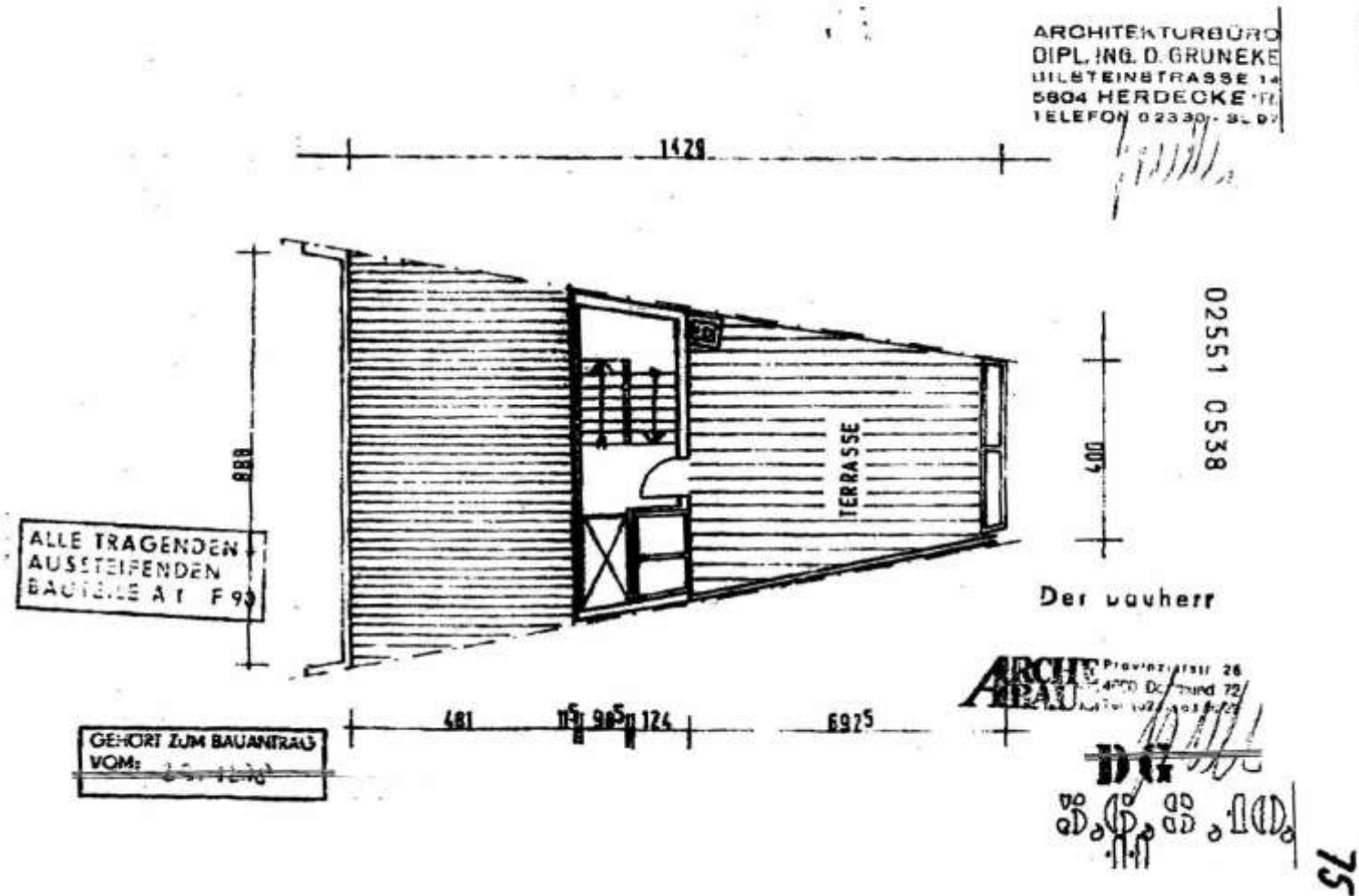


OBERGESCHOSS



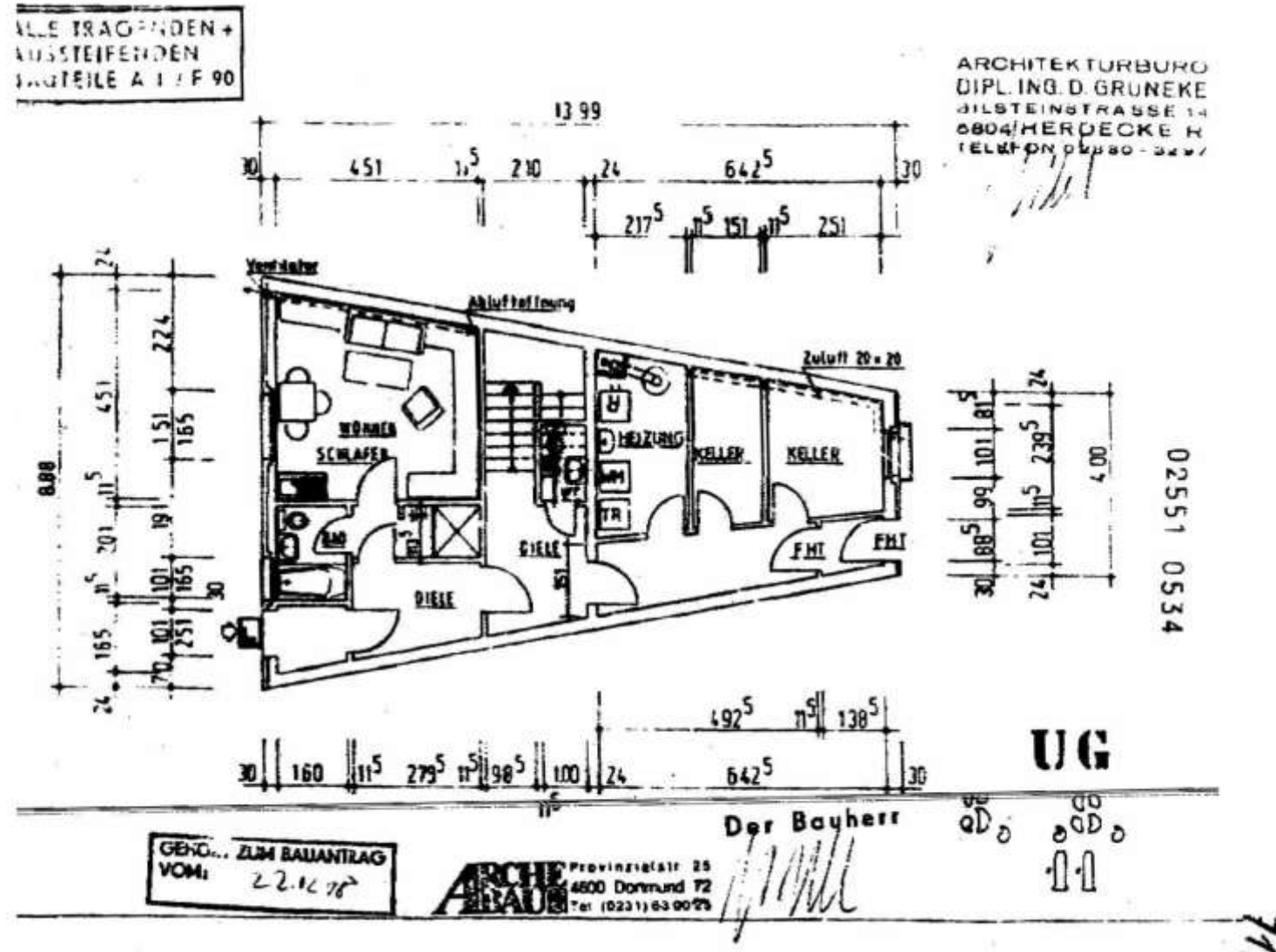
GRUNDRISS

DACHGESCHOSS 2



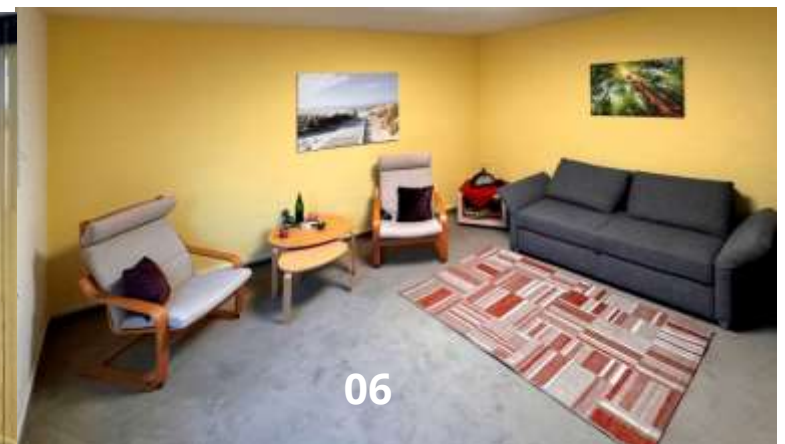
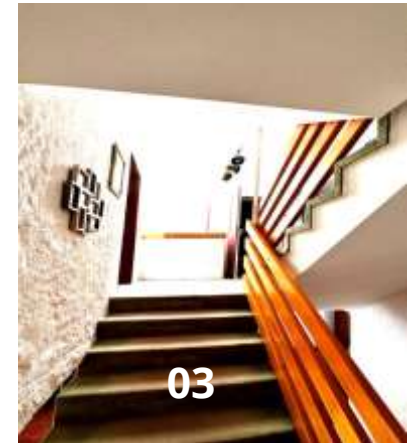
GRUNDRISS

GARTENGESCHOSS



BILDERGALERIE

Bild 01. 2 Schlafzimmer - Bild 02. WC OG - Bild, 03. Treppe
04. Dachgeschoss Büro/Gäste - Bild, 05 + 06. Einliegerwohnung





Ihr Ansprechpartner



Karl-Heinz Wickert

Tel. +49 234 264849

E-Mail: info@wickertimmobilien.de

www.wickertimmobilien.de

Altenbochumer Straße 1

44803 Bochum, Deutschland