

Doppelhaushälfte mit Kaminofen, Garage & ca. 1.173 m² Garten in Meinerzhagen – sofort frei



EXPOSÉ · MEINERZHAGEN

Doppelhaushälfte mit Kamin & Garten

ECKDATEN

Objektart: Haus
 Adresse: 58540 Meinerzhagen
 Baujahr: 1952
 Zimmerzahl: 5
 Wohnfläche (ca.): 119 m²
 Nutzfläche (ca.): 57 m²
 Grundstücksfläche (ca.): 1.173 m²
 Garage / Stellplatz: ja
 Wesentlicher Energieträger: Öl

**Kaufpreis
 € 279.000,-**



WOHNZIMMER MIT KAMIN



Schlafzimmer



GARTEN

> Haus

> Meinerzhagen

> 5 Zimmer

> 119 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 20260255



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	58540 Meinerzhagen, Talstraße 17
Baujahr	1952
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	119 m²
Nutzfläche (ca.)	57 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.173 m²
Kaufpreis	279.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1952

Objekthbeschreibung:

Unterkellert	ja
Viel Haus, viel Garten, viel Platz zum Leben – und das sofort.	nein
Einliegewohnung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Zum Verkauf steht die rechte Hälfte eines massiv gebauten Doppelhauses aus den Jahren 1952/53 in Meinerzhagen. Schon beim Ankommen zeigt das Haus Charakter: Die Straßenseite mit ihrer warmen Klinkerverblendung wirkt zeitlos, robust und gepflegt – ein Merkmal, das dem Haus seinen besonderen Charakter gibt. Auf dem Dach arbeitet eine Photovoltaikanlage.	nein
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Über die gepflasterte Zufahrt erreichen Sie die eigene Garage und einen Stellplatz direkt am Haus. Durch die Diele mit der geschwungenen Holzterasse betreten Sie ein Zuhause, das auf ca. 119 m² Wohnfläche und barrierefrei zwei Etagen klar und familienfreundlich aufgeteilt ist.	nein
als Ferienimmobilie geeignet	nein
Das Erdgeschoss gehört dem gemeinsamen Leben. Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer mit ca. 31 m²: hell, durchgehend und mit bezugsfrei ab	gepflegt
Fenster zu zwei Seiten. Der Kaminofen vor der dunkel gefliesten Kaminwand warnt an kalten Sauerland-Abenden für rechte Gemütlichkeit. Die Küche bietet mit ca. 16 m² Platz für einen großen Esstisch, ergänzt durch eine praktische Speisekammer. Ein modern gefliestes Badezimmer mit Badewanne rundet die Etage ab.	Sofort

Im Dachgeschoss finden alle ihren Rückzugsort: drei Schlafzimmer mit jeweils ca. 13,5 bis 14,4 m², ein separates Büro für das Homeoffice und ein eigenes Duschbad. Die Dachgaube zur Hofseite schenkt den Räumen zusätzliche Fläche und Licht.

Unter dem Haus erstreckt sich ein Vollkeller mit Waschkeller und eigenem Ausgang nach draußen – Platz für Vorräte, Fahrräder und alles, was sonst keinen Platz findet.

Das eigentliche Highlight liegt hinter dem Haus: ein Grundstück von ca. 1.173 m², das sich als grüner Hanggarten nach oben zieht. Für eine

Provisionshinweis

Bei erfolgreichem Nachweis oder Vermittlung und Abschluss eines notariellen Kaufvertrages beträgt die vom Käufer an Cici Immobilien zu zahlende Maklerprovision 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt., berechnet auf den notariell beurkundeten Kaufpreis. Cici Immobilien ist für beide Vertragsparteien tätig. Der Verkäufer zahlt eine Provision in gleicher Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Damit tragen Käufer und Verkäufer die Maklerkosten zu gleichen Teilen, wie es § 656c BGB beim Verkauf von Einfamilienhäusern vorsieht. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

> Haus

> Meinerzhagen

> 5 Zimmer

> 119 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 20260255



Doppelhaushälfte ist das eine außergewöhnliche Größe – Raum für Kinder, Gemüsebeete, Grillabende und Ruhe im Grünen.

Das Haus ist frei und kann sofort übernommen werden.

Ausstattung:

Das Haus wurde in solider Massivbauweise errichtet: Kellermauerwerk aus Bruchstein, Geschosse aus Hohlblockmauerwerk, darüber ein Satteldach mit Tonziegeleindeckung. Eine Bausubstanz, die seit über 70 Jahren steht – und die in den vergangenen Jahren in vielen Bereichen modernisiert wurde.

Außen

- Straßenseitige Fassade mit Klinkerverblendung
- Rück- und Giebelseite mit Fassadenplatten verkleidet
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Dachgauben zur Straßen- und zur Hofseite
- Massive Einzelgarage und zusätzlicher Stellplatz auf gepflasterter Zufahrt
- Großer, terrassierter Hanggarten mit Terrasse

Erdgeschoss

- Großes Wohnzimmer mit ca. 31 m² und Kaminofen vor anthrazitfarbenen gefliesten Kaminwand
- Großformatige, pflegeleichte Bodenfliesen
- Küche mit ca. 16 m² und separater Speisekammer
- Badezimmer modern gefliest, mit Badewanne, wandhängendem WC und Design-Handtuchheizkörper
- Geschwungene Holzterrasse mit Handlauf ins Dachgeschoss

Dachgeschoss

- Drei Schlafzimmer mit jeweils ca. 13,5 bis 14,4 m²
- Separates Büro
- Duschbad mit Duschkabine
- Laminatböden in warmer Holzoptik

Technik und Keller

- Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
- Heizkreisverteiler für Flächenheizung im Keller
- Wechselrichter der Photovoltaikanlage
- Erneuerter Zählerschrank mit digitalem Stromzähler
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Vollkeller mit mehreren Kellerräumen
- Gefliester Waschkeller mit Bodenablauf, Ausgussbecken und eigener Außentür

Die Küche wird ohne Einbauküche übergeben, alle Anschlüsse sind vorhanden – so können Sie sie ganz nach Ihren Wünschen planen. Auch bei Wandfarben und Details lässt das Haus Raum für den eigenen Geschmack.

Lagebeschreibung:

Wohnen, wo andere Urlaub machen – und trotzdem schnell überall sein.

Die Immobilie liegt an der Talstraße 17 in 58540 Meinerzhagen im Märkischen Kreis. Die Stadt mit rund 20.000 Einwohnern liegt im Herzen des Sauerlands, eingebettet in Wälder, Hügel und eine der schönsten Talsperrenlandschaften Nordrhein-Westfalens. Lister-, Ebbe-, Fürwigge- und Biggetalsperre liegen in der Umgebung und laden zum Baden, Wandern, Radfahren und Segeln ein. Im Winter sind die Wintersportgebiete des Sauerlands nicht weit.

Trotz der naturnahen Lage ist Meinerzhagen hervorragend angebunden. Über die Anschlussstelle Meinerzhagen der A45 erreichen Sie Lüdenscheid, Hagen und das Ruhrgebiet ebenso schnell wie Olpe, Siegen und das Rhein-Main-Gebiet. Die Volmetalbahn verbindet die Stadt mit Hagen und Köln.

Für den Alltag ist alles vor Ort: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, Haus- und Fachärzte, Apotheken, Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ein aktives Vereinsleben und zahlreiche Sport- und Freizeitangebote sorgen für ein lebendiges Miteinander – gerade für Familien mit Kindern ein großes Plus.

Meinerzhagen ist zudem Sitz zahlreicher mittelständischer Industrie- und Technologieunternehmen. Wer hier arbeitet, wohnt mit diesem Haus nah am Arbeitsplatz – und wer pendelt, ist über die A45 schnell unterwegs.

Das Grundstück selbst zieht sich vom Haus aus den Hang hinauf und bietet hinter dem Haus viel Grün, Ruhe und Privatsphäre.

Sonstiges:

Kaufpreis: 279.000 €
inklusive Garage, Vollkeller und eines Grundstücks von ca. 1.173 m².

Verfügbarkeit: Das Haus ist nicht vermietet und wird bezugsfrei übergeben. Ein Einzug ist kurzfristig möglich.

Grundstück: Gemarkung Meinerzhagen, Flur 13, Flurstücke 1370, 1371 und 1372, insgesamt ca. 1.173 m².

Flächenangaben: Die Wohnfläche wurde aus den Raummaßen der Bauzeichnung von 1952 nach Wohnflächenverordnung ermittelt; ein aktuelles Aufmaß liegt nicht vor. Die Raumbezeichnungen entsprechen der heutigen Nutzung.

Pläne: Dem Exposé liegen schematische, KI-generierte Umzeichnungen der Grundrisse, Ansichten und des Lageplans bei. Sie dienen der Orientierung und sind nicht maßstäblich. Die Originalpläne aus der Bauakte sind ebenfalls beigelegt.

> Haus

> Meinerzhagen

> 5 Zimmer

> 119 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 20260255



Finanzierung: Gerne vermitteln wir Ihnen den Kontakt zu regionalen Finanzierungspartnern, damit Sie frühzeitig Klarheit über Ihr Budget haben.

Besichtigung: Überzeugen Sie sich selbst vor Ort – von der Fassade mit Klinkerverblendung, dem Wohnzimmer mit Kaminofen und dem großen Garten. Gerne senden wir Ihnen vorab das vollständige Exposé mit allen Plänen zu und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Hinweis: Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und Informationen des Eigentümers. Flächenangaben sind als ca.-Angaben zu verstehen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Objektbilder:



03 Rueckansicht Hauseingang



01 Aussenansicht Strasse



04 Rueckansicht Garten



02 Strassenfront mit Photovoltaik



05 Garten

- > Haus
- > Meinerzhagen
- > 5 Zimmer

- > 119 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260255



mit Kamin & Garten



06 EG Diele mit Treppe



09 EG Wohnzimmer Gesamtansicht



07 EG Wohnzimmer mit Kaminofen



10 EG Kueche



08 EG Wohnzimmer



11 EG Badezimmer

- > Haus
- > Meinerzhagen
- > 5 Zimmer

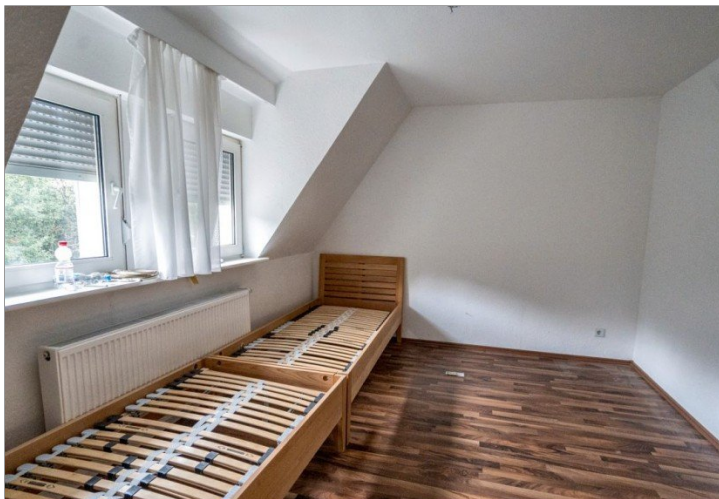
- > 119 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260255



12 DG Schlafzimmer 1



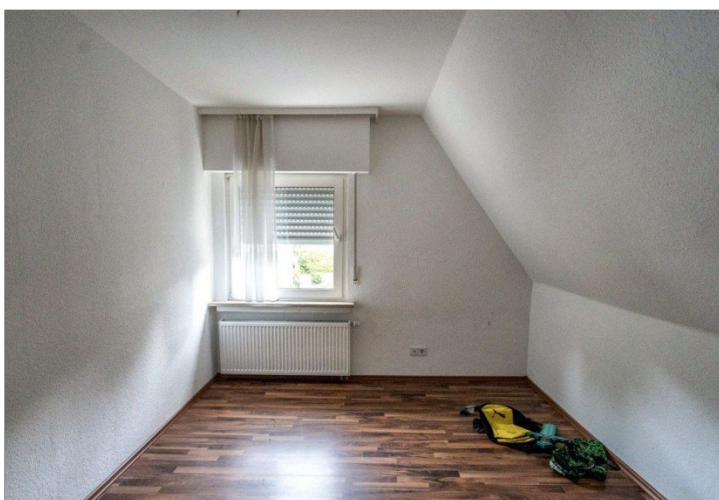
15 DG Buero



13 DG Schlafzimmer 2



17 KG Waschkeller



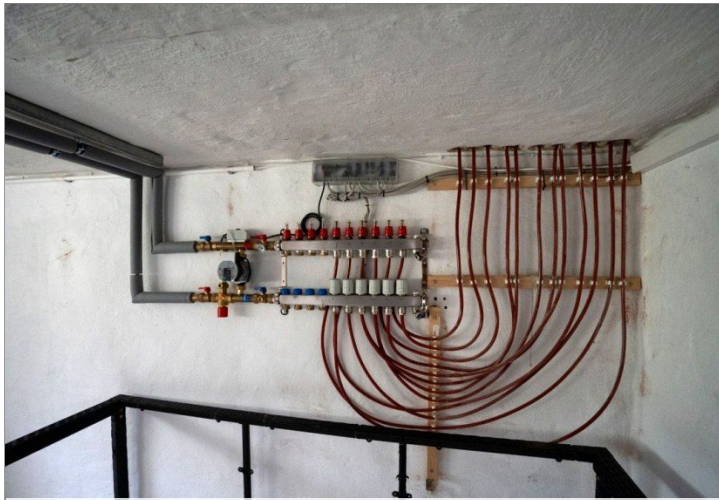
14 DG Schlafzimmer 3



18 KG Waschkeller mit Aussentuer

- > Haus
- > Meinerzhagen
- > 5 Zimmer

- > 119 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 20260255



19 KG Fussbodenheizung Verteiler



16 DG Duschbad



21 KG Heizungsanlage



20 KG Zaehlerschrank PV Wechselrichter



Herr Harun Cici

Telefon: 02392-806828
Mobil: 0172-9422828
E-Mail: haruncici@haruncici.de

Gesetzlicher Vertreter:

Harun Cici

USt-IdNr.:

302/5017/0024

Registergericht:

SIHK Hagen

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch:

Märkischer Kreis, Amt für öffentliche Ordnung, Heedfelder Str. 45,
58509 Lüdenscheid, Tel.: 02351 / 9 66 60, Fax: 02351 / 966886322

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Landrat des Märkischen Kreises, Heedfelder Str. 45,
58509 Lüdenscheid, Tel. 02351 / 9 66 60, Fax-Nr. 02351/966886322

Verbraucherinformationen
Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die
Europäische Kommission stellt unter
<https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm> eine Plattform
zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit.

Der Anbieter nimmt nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer
Verbraucherschlichtungsstelle teil.

Ihre Notizen: