

Exposé

Einfamilienhaus in Hagen

Loft in Hagen - Grüne Oase in der City



Objekt-Nr. OM-398236

Einfamilienhaus

Verkauf: **590.000 €**

58089 Hagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1892	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	940,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Carports	3
Wohnfläche	394,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Buchdruckerei und Kartonagenfabrik Bald & Krüger wurde 1892 erbaut und durchlebte seitdem eine vitale Geschichte. Im 2. Weltkrieg wurden Gebäudeteile beschädigt und 1956 die Substanz ertüchtigt, ein neuer Dachabschluss auf der obersten Geschossdecke erstellt und die reduzierte Kubatur wieder einer Nutzung zugeführt.

In den Folgejahren wurde der Fabrikbetrieb aufgrund von Schallemissionen eingeschränkt und schließlich eingestellt.

Das Gute an diesem Objekt ist das vielseitige Raumprogramm, d.h. es ist nicht nur eine große spektakuläre Halle mit alle Funktionen - sondern es gibt auch abgetrennte Räume für unterschiedliche Nutzungen wie Kinder, Schlafen, Büro, homeoffice, Gäste etc, vergleichbar mit einem klassischen Einfamilienhaus. Man ist somit nicht gezwungen, alle Funktionen in einem Raum organisieren zu müssen.

Der luftige Hallencharakter kann also für wertige, nicht überladene Möblierung erhalten und in Szene gesetzt werden.

Ausstattung

Innerstädtische Infrastruktur wie Bildungs- und Kultureinrichtungen, KiTas, Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen liegen direkt vor der Haustür.

Das Haus wird erschlossen über eine Zufahrt, an deren oberen Ende das umlaufend eingezäunte Grundstück liegt.

Das elektrische Schiebetor mit Handsender und die separate Tür (E-Öffner) regeln den Zutritt und sichern Privatsphäre. Besuch nutzt die neue Videogegensprechanlage.

Über den überdachten Vorhof mit einigen Stellplätzen betritt man den 2-geschossigen Hausbereich, eine Treppe erschließt das 1.OG mit zwei Räumen, einem Durchgangszimmer und einem Tageslichtbad mit Dusche - es handelt sich nicht um eine abgeschlossene Einliegerwohnung, sondern um einen über zwei Treppen erschlossenen Wohnbereich.

Hier wurde CAT7-Datenverkabelung und Elektroinstallation für Arbeitsplätze oder private PCs installiert. Auch Koax (Sat-TV) und Hauseinführung Glasfaser befinden sich dort.

Auf der Eingangsebene im Erdgeschoss befinden sich desweiteren zwei Räume, ein Tageslichtwannenbad, ein Gäste-WC sowie die Heizungstherme und Hausanschlüsse.

Über eine breite Treppe gelangt man in den ehemaligen riesigen Werkraum der Fabrik mit großen Fenstern nach SW. Der 20KW- Kaminofen ist wasserführend, d.h. im Brennraum erhitztes Wasser gelangt in den Wasserkreislauf der Heizung und reduziert den Gasverbrauch bzw. ersetzt Gas komplett.

In diesem 104qm großen Wohnzimmer (B*L*H= 6*18*3,30m) befindet sich die offene Küche. Der Begriff LOFT ist hier mehr als zutreffend. Die 2,25m hohen und 1,80m breiten Fenster sind mit elektrischen Alu-Rolläden und Innenjalousien versehen, das 70cm starke Ziegelmauerwerk sorgt nach außen für sommerlichen Wärmeschutz und nach innen für wohnlichen Fabrikcharakter. Datenverkabelung und Koax (Sat-TV) liegen hier an.

Angeschlossen sind zwei unbeheizte, gut nutzbare Räume - ein gefliester Hauswirtschaftsraum mit Ausgussbecken u. Bodeneinlauf, Waschmaschinen- und Trocknerplatz sowie ein großer Hobby-Werk-Abstellraum mit Gartenzugang.

In den Garten gelangt man durch eine natürlich belichtete Loggia mit lebendiger, durchscheinender "Pflanzendecke", ein trockener Übergang zwischen Innen und Außen. Im Garten stehen Obstbäume (Apfel, Pflaume, Kirsche), immergrüner Bambus, Lebensbäume/ Zypressen und eine große Birke. Ein eigener Kompost ersetzt die städtisch nicht vorgesehene Grüne Tonne. Durch vier 300 Liter Regentonnen kann der Garten, besonders der Bambus, 6-8 Wochen ohne Trinkwasser versorgt werden.

Ein wasserdurchlässiges Sonnensegel schützt Mensch und Rasen bei starker Hitze.

Drei weitere Fabrikräume im charmanten Urzustand mit offener Kappendecke bieten 80qm Platz für Zweiräder, Fitness, Werkstatt, Gartengeräte, Tischtennis, alte Möbel, Archiv, Atelier o.ä., also quasi Kellerersatzräume, nur ohne Treppe.

Die 500qm große, fast verschattungsfreie Dachfläche bietet viel Potential für eine wirtschaftliche Photovoltaiknutzung.

Der Bebauungsplan ermöglicht zudem eine erhebliche Nachverdichtung in Fläche und Höhe.

Unterhaltskosten

(Verbräuche abhängig von Personenzahl / Nutzerverhalten)

Gas 41€ monatl. (gering durch Kaminnutzung)

Strom 93€ monatl. (2 Zähler, 2 Verträge)

Wasser 26€ monatl. (gering wg. Regenwassernutzung im Garten)

Grundbesitzabgaben ab 2025 : 1.908,95€ jährlich

ab 2026 : 2020,82€

Wohngebäudeversicherung : 1.698,64€ jährlich

Nutzungsflächen lt. DIN277 : 394,11qm (incl. 80qm Kellerersatzräume)

Bitte keine unaufgeforderten Vermarktungsanfragen durch Makler. Falls das Angebot jedoch einem Ihrer Suchaufträge entspricht, können Sie sich melden.

Verkauf provisionsfrei vom Eigentümer.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bitte melden Sie sich unter Angabe Ihres vollständigen Vor- und Zunamens, Ihrer Meldeadresse sowie Ihrer gültigen Telefonnummer. Die Daten werden vertraulich behandelt. Anfragen ohne vollständige Kontaktangaben können nicht bearbeitet werden.

Es ist im Interesse des Eigentümers, einen lückenlosen Nachweis in Bezug auf die Weitergabe der Objektinformationen zu haben.

Besichtigungen erfolgen nur nach vorheriger schriftlicher Kontaktaufnahme und Terminabsprache.

Die folgenden Unterlagen erhalten Sie desweiteren :

- Plan EG + OG
- Liste bauliche Maßnahmen
- Objektlage Makro / Mikro
- Flächenberechnung und Unterhaltskosten
- Energieausweis

Lage

Das Objekt liegt in Hagen Mitte innerhalb der Ringe zwischen Bergstraße und Bergischem Ring. Es ist eine innerstädtische Kombination aus Hinterhoflage und Blockrandbebauung mit vorgeschalteter Grünzone, die großen Abstand zur Nachbarbebauung schafft und somit für ganzjährige Besonnung der Südwestfassade sorgt, auch bei tiefstehender Wintersonne.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	189,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küchenaussicht



Winterimpression mit Kamin

Exposé - Galerie



Impression Eingang



Gartenaustritt

Exposé - Galerie



Pflanzendecke



rustikale Loggia



Sicht aus der Loggia

Exposé - Galerie



Durchgangsfur Eingangsebene



Obergeschoss

Exposé - Galerie



Obergeschoss



Fabrik roh

Exposé - Galerie



hintere Gartenzone



Zufahrt

Exposé - Galerie



Fassade SW Wohnen



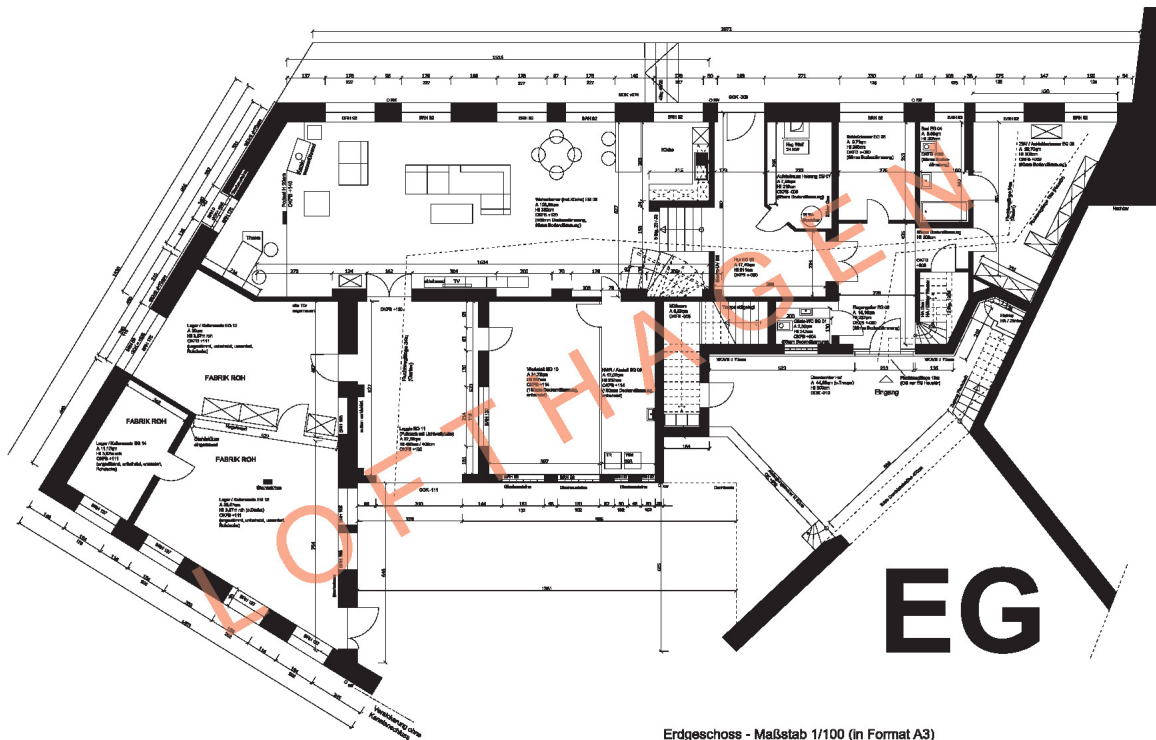
Garten

Exposé - Galerie



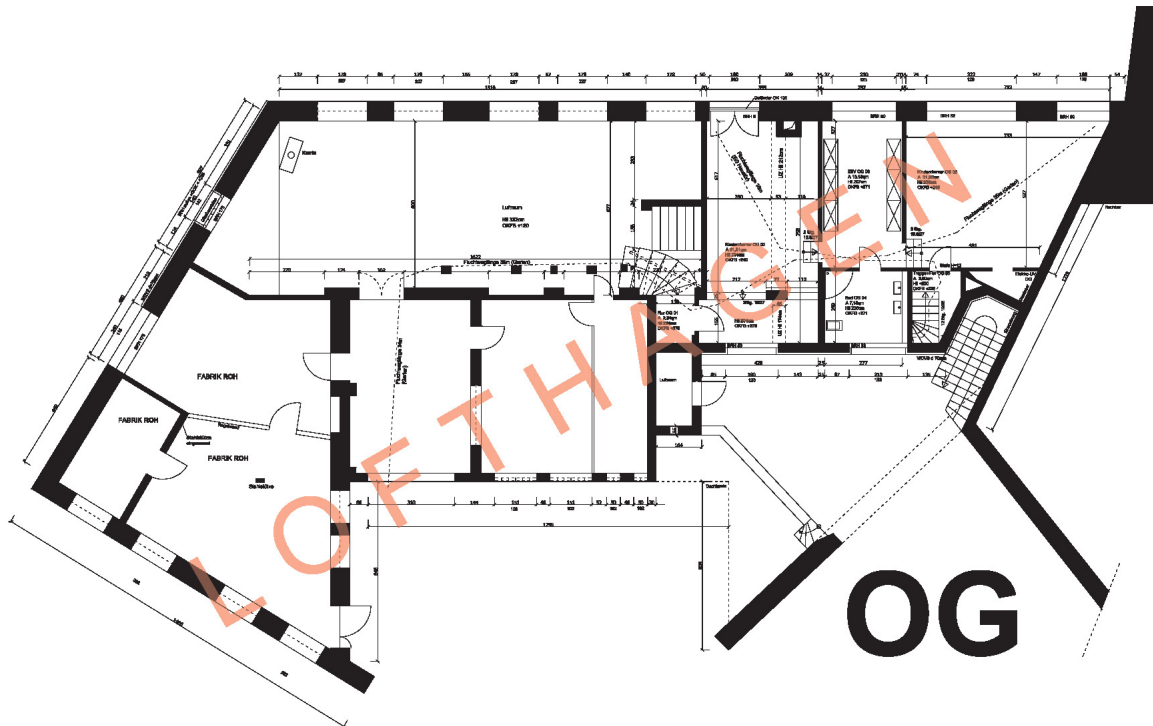
Garten und Zufahrt

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss - Maßstab 1/100 (in Format A3)
(durch Gebäudegeometrie maßliche Abweichungen möglich)

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss - Maßstab 1/100 (in Format A3)
(durch Gebäudegeometrie maßliche Abweichungen möglich)