

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hagen

### Loft in Hagen - Grüne Oase in der City



Objekt-Nr. OM-398236

### Einfamilienhaus

Verkauf: **560.000 €**

58089 Hagen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Buchdruckerei und Kartonagenfabrik Bald & Krüger wurde 1892 erbaut und hat eine vitale Geschichte hinter sich. Im WK II wurden Teile beschädigt und 1956 die Substanz ertüchtigt, die oberste verbliebene Geschossdecke wurde neuer Dachabschluss und die reduzierte Kubatur einer Nutzung zugeführt.

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

Das Raumprogramm ist vielseitig. Neben der großen spektakulären Halle gibt es abgeschlossene Räume für div. Nutzungen wie Kinder, Schlafen, Büro, homeoffice, Gäste, HWR etc, vergleichbar mit einem klassischen Einfamilienhaus. Man muss nicht alle Funktionen in einem Raum organisieren.

Der luftige Hallencharakter kann durch reduzierte Möblierung erhalten werden.

Ebenso bietet sich eine kombinierte Wohn-Arbeits-Nutzung an oder eine reine Büro-nutzung.

Der Bebauungsplan erlaubt erhebliche Nachverdichtungen in Fläche / Höhe und die Einstufung als Kerngebiet lt. §7 BauNVO ermöglicht diverse Nutzungen.

BEISPIELE (konkrete Einzelfallprüfung durch Käufer) :

Geschäfts- / Büro- / Verwaltungsgebäude; nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe; Einzelhandelbetriebe; Schank- / Speisewirtschaften; Beherbergungsgewerbe; Vergnügungsstätten; Anlagen f. kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Wohnungen. Die Einzelfallprüfung erfolgt durch den Interessenten.

## 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.

Ein elektrisches Schiebetor mit Handsender, eine separate Tür (E-Öffner) und die neue Videogegensprechanlage regeln den Zutritt.

Über den überdachten Vorhof mit einigen Stellplätzen betritt man den 2-geschossigen Hausbereich, eine Treppe erschließt das OG mit drei Räumen 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 Heizungstherme und Hausanschlüsse. Die Warmwasserbereitung ist zentral mittels Kombi-Therme und Wasserspeicher.

Über eine breite Treppe gelangt man in den großen, ehemaligen Werkraum der Fabrik mit großen Fenstern nach Süd-West. 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, burgähnlichen Fabrikcharakter. Datenverkabelung und Koax (Sat-TV) liegen hier an.

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

In den Garten gelangt man durch eine natürlich belichtete Loggia mit lebendiger, durchscheinender "Pflanzendecke", ein Hybrid aus in- und outdoor. 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 den 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 Kellerersatzräume, nur ohne Treppe.

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

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)

Ich bitte Makler, von Vermarktungsanfragen Abstand zu nehmen. Das gilt nicht, falls das Angebot einem Ihrer Suchaufträge entspricht. Verkauf provisionsfrei vom Eigentümer.

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

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

Es ist in meinem Interesse, einen lückenlosen Nachweis in Bezug auf die Weitergabe von Objektinformationen zu haben.

Besichtigungen erfolgen nur nach schriftlicher Kontaktaufnahme und Terminabsprache.

Desweiteren erhalten Sie folgende Unterlagen :

- Liste bauliche Maßnahmen, Energieangaben, Planungsrecht
- Objektlage Makro / Mikro
- Flächenberechnung und Unterhaltskosten
- Energieausweis

## Lage

Das Objekt liegt in Hagen-Mitte innerhalb der Ringe Nähe Bergstraße. Es ist eine innerstädtische Kombination aus Hinterhoflage und Blockrandbebauung mit vorgeschalteter Grünzone und großem Abstand zur Nachbarbebauung. Somit ist auch bei tiefstehender Wintersonne für sehr gute Besonnung der Südwestfassade gesorgt.

### **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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Kaminecke

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küchenaussicht

# Exposé - Galerie



Winterimpression mit Kamin



Gartenaustritt

# Exposé - Galerie



Pflanzendecke



rustikale Loggia

# Exposé - Galerie



Durchgangslur Eingang



Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Obergeschoss



Fabrik roh

# Exposé - Galerie



Abstellbereich



Südwest-Fassade

# Exposé - Galerie



Garten



Sicht aus der Loggia

# Exposé - Galerie



Garten und überdachte Zufahrt



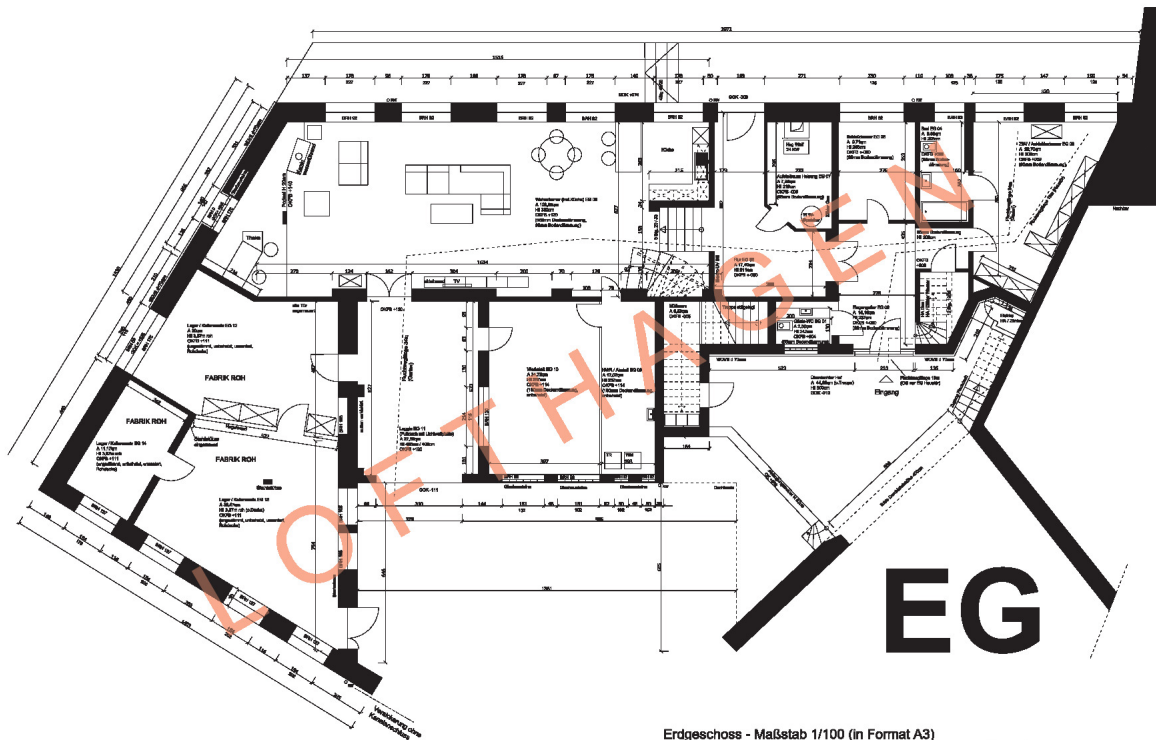
Impression Eingang

# Exposé - Galerie



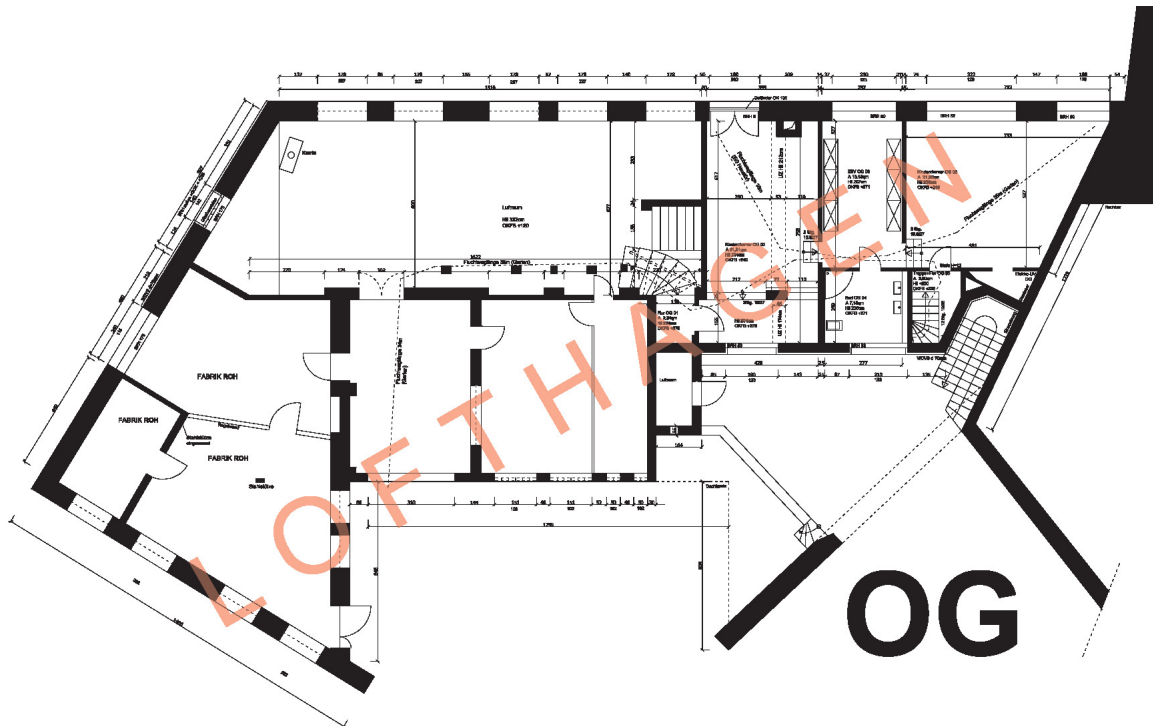
Zufahrt

# 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)