

Exposé

Doppelhaushälfte in Hagen

Energieeffiziente Doppelhaushälfte in beliebter ruhiger Lage am Baukloh



Objekt-Nr. OM-421876

Doppelhaushälfte

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:
Kristina Sitterli

58135 Hagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	202,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	108,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese im Jahr 2002 in Massivbauweise errichtete Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen mit einer hervorragenden Energiebilanz. In ruhiger zweiter Reihe am Baukloß gelegen, genießen Sie hier Privatsphäre und einen unverbaubaren Ausblick.

Das Haus besticht durch seine intelligente Architektur in Hanglage, die auf ca. 108 m² Wohnfläche ein helles und offenes Raumkonzept über drei Etagen schafft.

Raumaufteilung & Ausstattung

* Eingangsebene (Erdgeschoss): Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller Flur, der direkt in das Herzstück der Etage führt: Die offene Küche mit angrenzendem, großzügigem Essbereich – ideal für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden. Die Küche kann übernommen werden. Angrenzend befindet sich ein gepflegtes Gäste-WC mit Waschtisch.

* Gartenebene (Untergeschoss): Hier befindet sich das gemütliche Wohnzimmer, das durch einen Kaminofen besonders in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt in den gepflegten Garten. Eine neue elektrische Markise mit ausfahrbarem Volant (2024) sorgt im Sommer für angenehmen Schatten auf der Terrasse. Ein praktischer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

* Schlafebene (Obergeschoss): Das Dachgeschoss punktet mit beeindruckenden Deckenhöhen und viel Tageslicht. Neben einem großen Elternschlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden können (Rückbau zu einem großen Zimmer jederzeit möglich). Das Tageslichtbad besticht durch eine große Badewanne mit Blick in den Himmel durch das darüberliegende Dachfenster und einer Dusche.

Außenanlage & Parken

Das 202 m² große Grundstück ist optimal ausgenutzt. Ein Carport inklusive Wallbox bietet Platz für ein PKW plus Stellplatz für ein weiteren PKW, während am Ende des privaten Innenhofs zwei weitere Stellplätze zur Verfügung stehen. Im Garten finden Sie zudem einen Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte, welcher durch ein elektrisches Garagentor verschlossen werden kann.

Ausstattung

Technik & Modernisierung

Dieses Haus ist bereit für die Zukunft!

* Energie: 2024 wurde eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe der Firma Vaillant installiert, wodurch das Haus die hervorragende Energieeffizienzklasse A erreicht. Das gesamte Haus ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet.

* Neue Fassade: Die Fassade und die Fensterbänke auf der Gartenseite wurden 2025 fachgerecht erneuert.

* Komfort & Sicherheit: Bodentiefe Fenster im ganzen Haus, teilweise elektrische Rollläden auf der Eingangsetage und im Wohnzimmer, ein Dachfenster mit Regensensor im Bad sowie eine installierte Alarmanlage bieten höchsten Wohnkomfort und Sicherheit.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

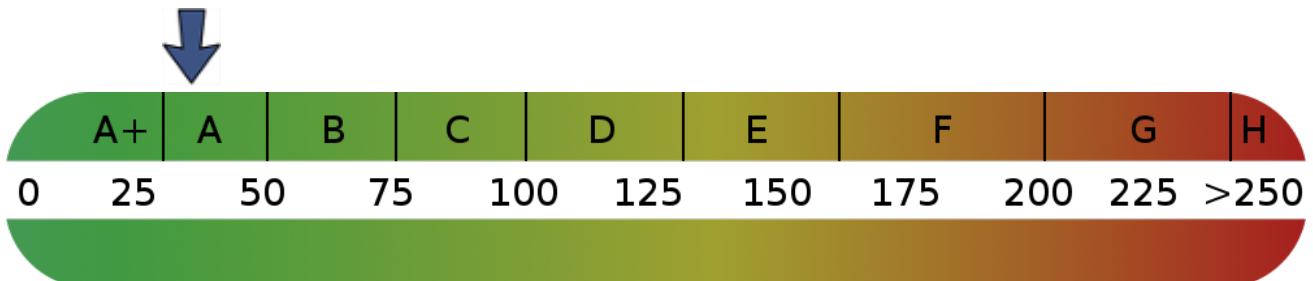
Das Haus befindet sich in Hagen-Haspe am Baukloh. Die Siedlung ist verkehrsgünstig gelegen mit schneller Anbindung an die A1. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen und Kindergärten sind nur wenige Minuten entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

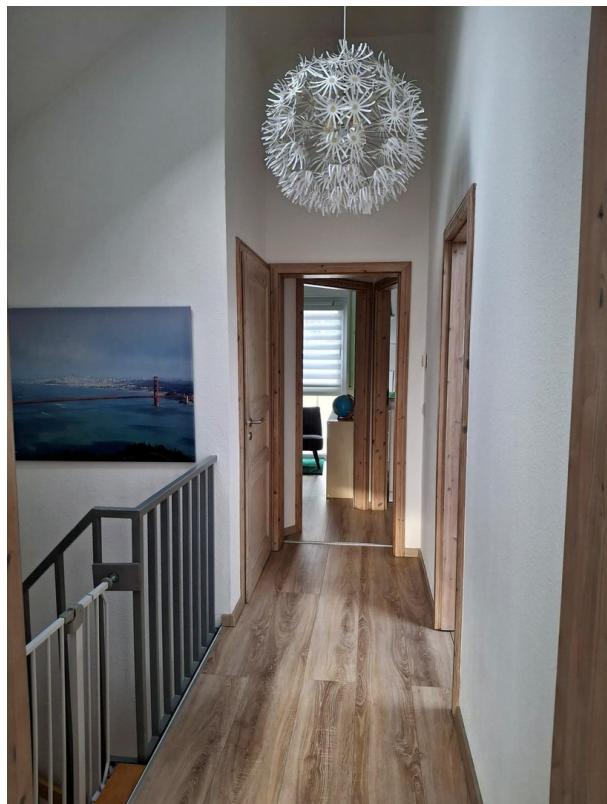


Wohnzimmer

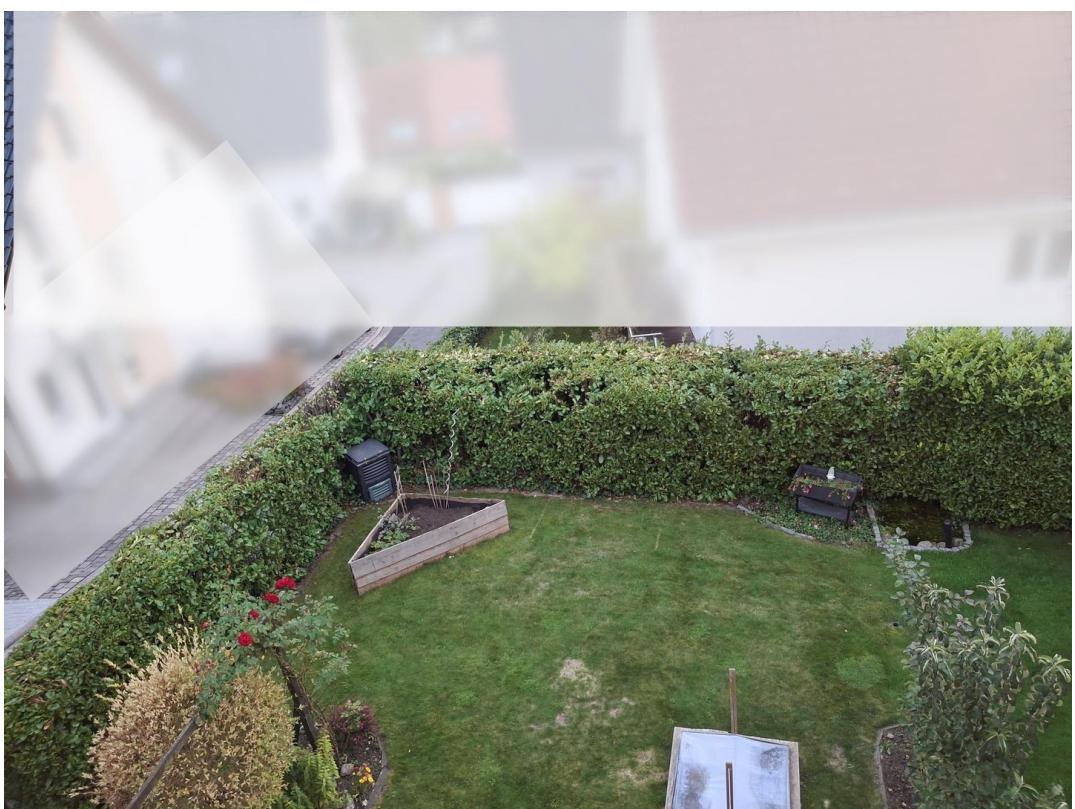
Exposé - Galerie



Rückseite



Flur OG



Garten

Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



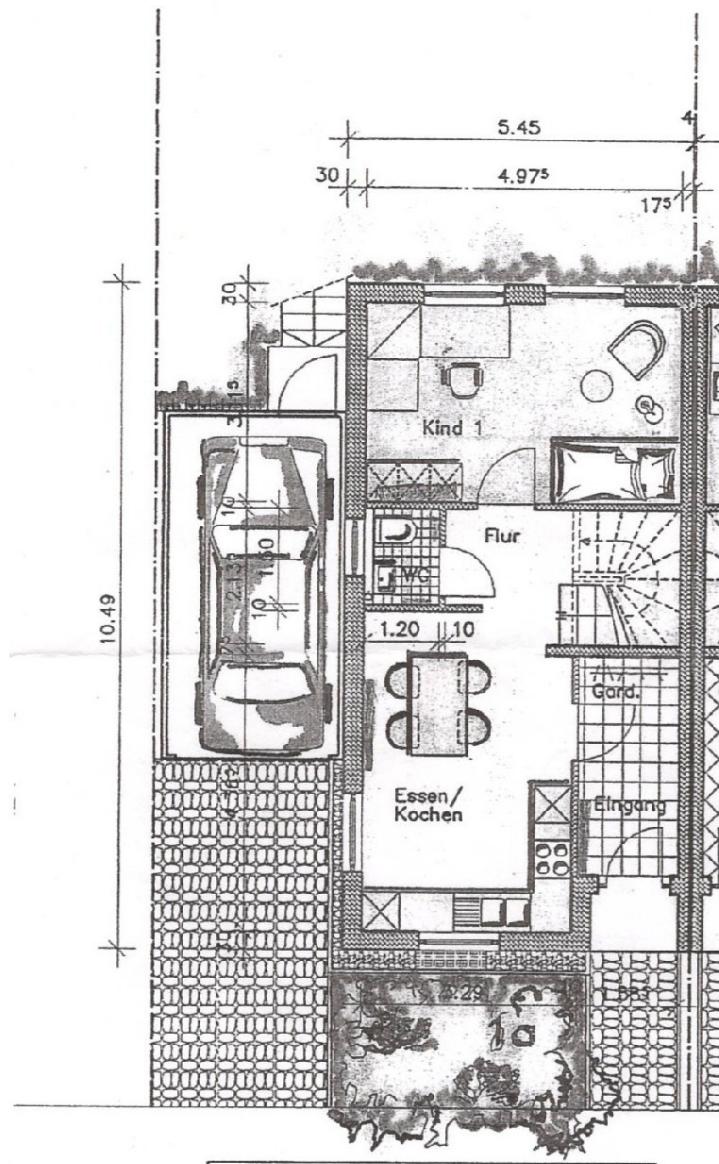
Gäste-WC



Badezimmer

Exposé - Grundrisse

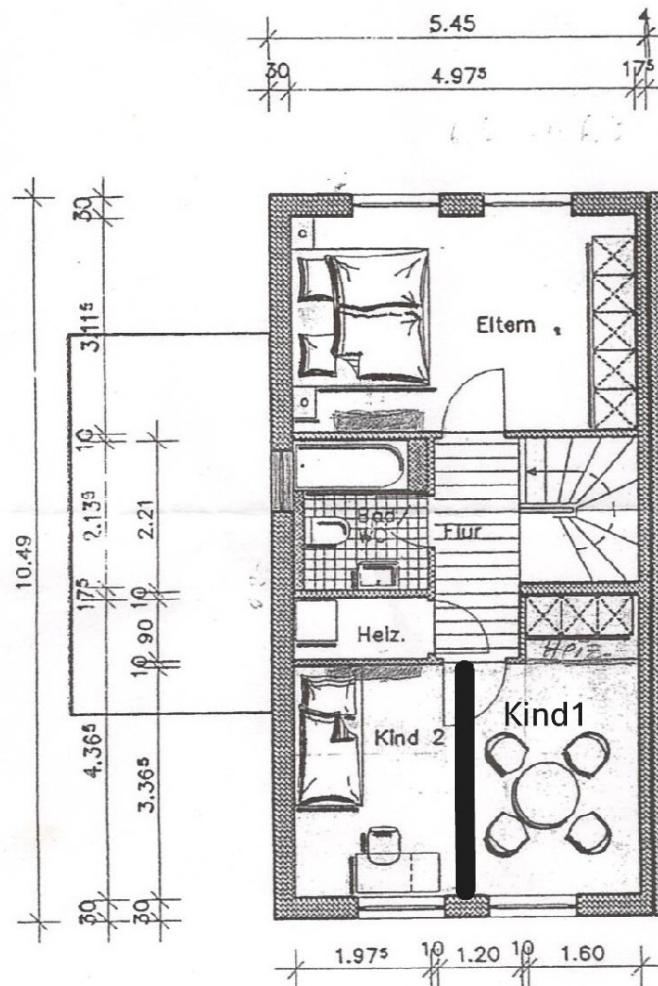
Erdgeschoss



Eingang/Garderobe	5,40m ²
Essen/Kochen	16,50m ²
Flur	3,10m ²
Gäste WC	1,80m ²
Kind 1	15,33m ²
Summe	42,10m ²

Exposé - Grundrisse

Obergeschoß



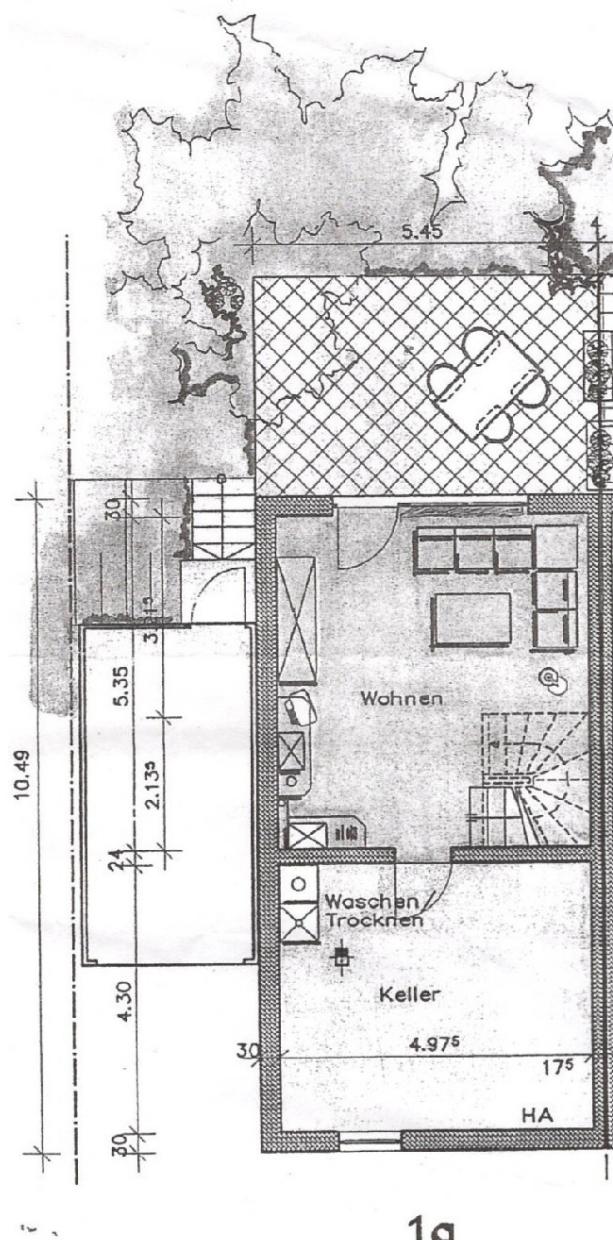
1a

Kind 2	18,10m ²
Bad/WC	4,33m ²
Flur	4,20m ²
Eltern	15,33m ²
Summe	42,00m²

Heizungsraum 1,76m²

Exposé - Grundrisse

Untergeschoss



1a

Wohnen 23,80 m²

Keller 21,40 m²