

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Hagen-Dahl

**Exclusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in  
ruhiger Lage mit traumhafter Aussicht**



Objekt-Nr. **OM-434247**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **385.000 €**

58091 Hagen-Dahl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	880,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	380,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Individuelles Architektenhaus mit exklusivem Grundriss in ruhiger Lage.

Hohe Räume eröffnen viele Möglichkeiten zum träumen und sorgen für Wohlbefinden.

Genießen Sie Ihre Freiheit in den eigenen "vier" Wänden mit individueller Privatatmosphäre.

Grundstück ca. 880 qm (Hanglage)

Wohnfläche ca. 380 qm

Nutzfläche ca. 60 qm

Einfamilienhaus mit einer hellen Einliegerwohnung (auch als Büro nutzbar) in einem südlichen Vorort von Hagen und traumhaftem Terrassenausblick.

Im Wohnbereich erwartet Sie neben einer großzügigen und offenen Raumaufteilung auch eine hohe Deckengestaltung, inklusive einem Lichtband auf der höchsten Ebene, der Galerie.

Die vielen teilweise hohen Fenster sowie das Lichtband in der Galerie laden das Sonnenlicht den ganzen Tag ein und sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre.

Sie können die Sonne in der Hauptwohnung ganztägig auf den insgesamt drei Terrassen genießen. Morgens können Sie auf der rückseitigen Terrasse im Sonnenlicht frühstücken oder alternativ im Schatten unter der Markise relaxen.

Ab Mittag scheint die Sonne dann bis zum späten Abend auf den vorderen Terrassen.

Eine Terrasse davon befindet sich vor den Schlafräumen und ist uneinsehbar.

Sie können dort z. B. einen Whirlpool aufstellen oder ungestört ein Sonnenbad genießen.

Im Sommer ist die Terrasse vor der Küche und dem Kaminzimmer auf der 3. Ebene "the place to be", um den Abend entspannt ausklingen zu lassen. Von dort genießen Sie die Nachmittags- und Abendsonne mit unverbaubarem Blick für unvergleichliche Momente.

Die Hanglage des Objektes bietet die tolle Aussicht, hat jedoch auch zur Folge, dass der Zugang zur Hauptwohnung nur über ca. 50 Treppenstufen erreicht werden kann. Ebenso sind die 3 Ebenen der Hauptwohnung nur über Treppen erreichbar.

Wenn Sie echtes Interesse am Erwerb der Immobilie haben, können Sie mich über Mail oder direkt unter meiner Handynummer 01799301815 kontaktieren.

Nach einem positiven Erstkontakt sende ich Ihnen gerne weitere Informationen und Bilder des Objektes von innen und außen zu.

## Ausstattung

Das Objekt ist überwiegend in einem dem Alter entsprechendem ordentlichem Zustand.

Entsprechend Ihrer Erwartungen und Bedürfnissen besteht daher selbstverständlich ein gewisser Modernisierungsbedarf. Gleichwohl bietet das Objekt viele Möglichkeiten, individuelle Wünsche und Vorstellungen zu realisieren.

Das Objekt weist einen altersbedingten Grad an Instandhaltungsrückstau nebst den entsprechenden Mängeln auf. Insofern ist das Objekt interessant, um die aktuellen Fördermöglichkeiten der KfW, BAFA oder regionaler Fördertöpfe voll auszuschöpfen.

Je nachdem, welche Maßnahmen Sie durchführen möchten und wie die aktuelle Ausgestaltung der Fördermöglichkeiten ist, besteht die Möglichkeit, die Förderung für jede einzelne der beiden Wohneinheiten und somit die doppelte Förderung zu erhalten.

Um die Förderung zu optimieren und eventuelle energetische Maßnahmen zu beschleunigen wurde bereits ein Individueller Sanierungsfahrplan (ISFP) durch einen Energieberater erstellt.

Sofern die von Ihnen durchgeführten energetischen Maßnahmen gefördert werden, erhalten Sie durch den ISFP zusätzlich 5% Förderung.

In der Hauptwohnung sind Fenster mit Aluminiumprofilen ausgestattet.

In der Einliegerwohnung wurden die ursprünglichen Fenster durch Fenster mit Kunststoffrahmen erneuert.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Raumaufteilung:

Einliegerwohnung:

Flur, Küche, Bad, Abstellraum, Terrasse

2 Zimmer: Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer

Hauptwohnung:

2 Flure, großer Abstell- Hauswirtschaftsraum, Garderobe, 2 Bäder, 1 WC, Küche, 3 Terrassen, Galerie/Bar, Balkon/Loggia

8 Zimmer: 3 Schlafzimmer, (Esszimmer, Wohnzimmer, Kaminzimmer übergangslos gestaltet ohne Zwischenwände), Büro, kleines Gästezimmer

## Lage

Hagen Dahl

Ruhige Lage, da keine Durchgangsstraße. Nur Anliegerverkehr.

Öffentliche Einrichtungen und Verkehrsmittel sind fußläufig in kurzer Zeit zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	233,28 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Aufgang zum Hauptwohnbereich



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



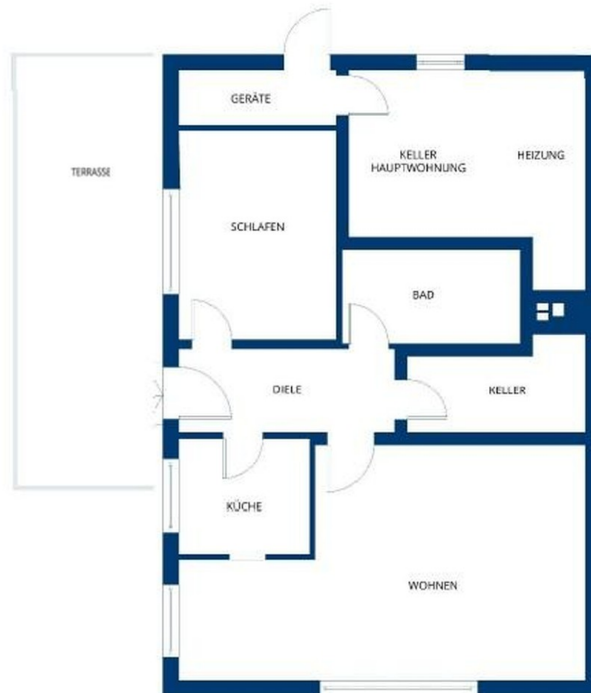
Aussicht Galerie

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Einliegerwohnung

Grundriss Ebene 1 – Einliegerwohnung und Heizung / Keller



Grundriss Ebene 1 - Einliegerw

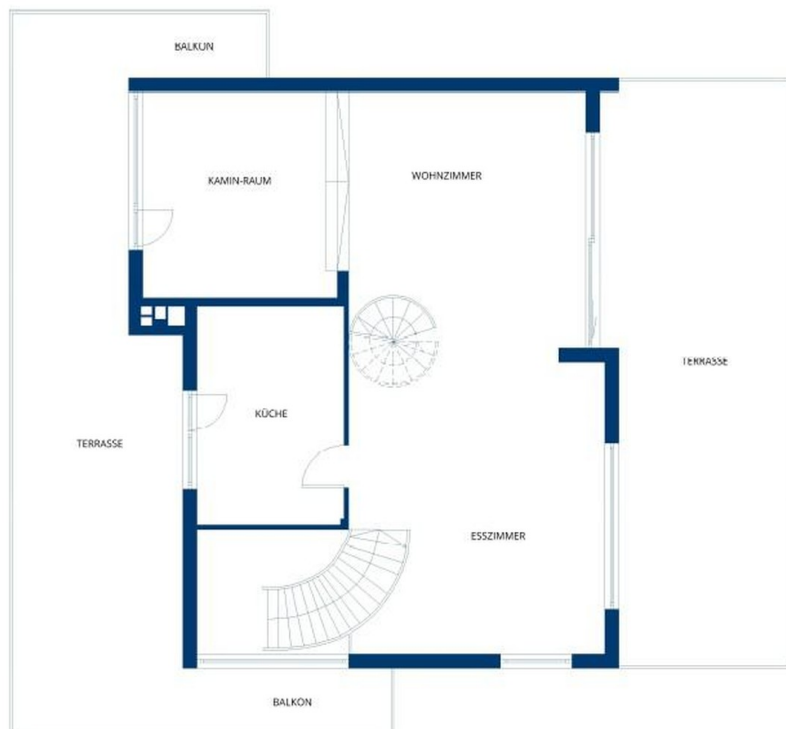
# Exposé - Galerie

Grundriss Ebene 2 Schlafen, Bäder und Keller



Grundriss Ebene 2 - Schlafz.

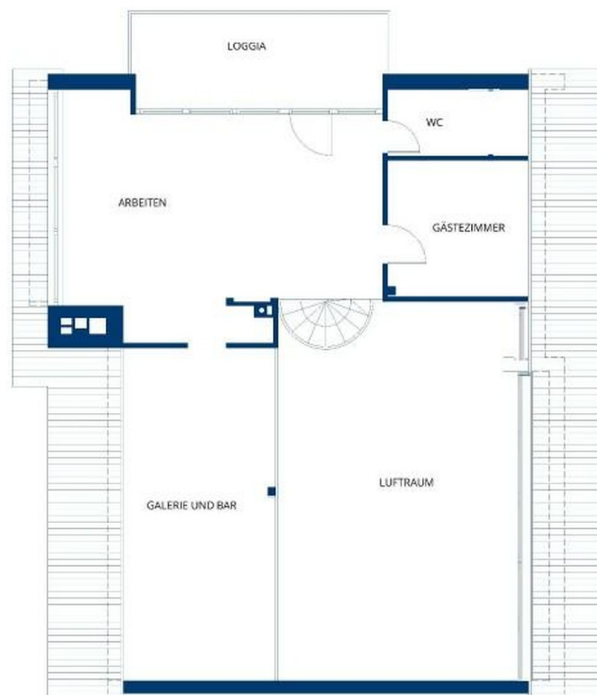
Ebene 3 - Wohnen



Grundriss Ebene 3 Wohnz.

# Exposé - Galerie

Ebene 4 - Galerie



Grundriss Ebene 4 Galerie

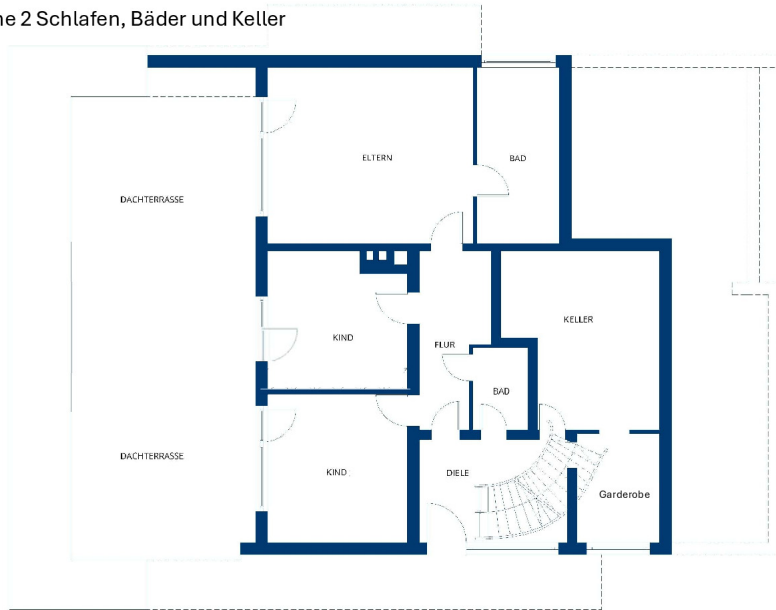
# Exposé - Grundrisse

Grundriss Ebene 1 – Einliegerwohnung und Heizung / Keller



# Exposé - Grundrisse

Grundriss Ebene 2 Schlafen, Bäder und Keller



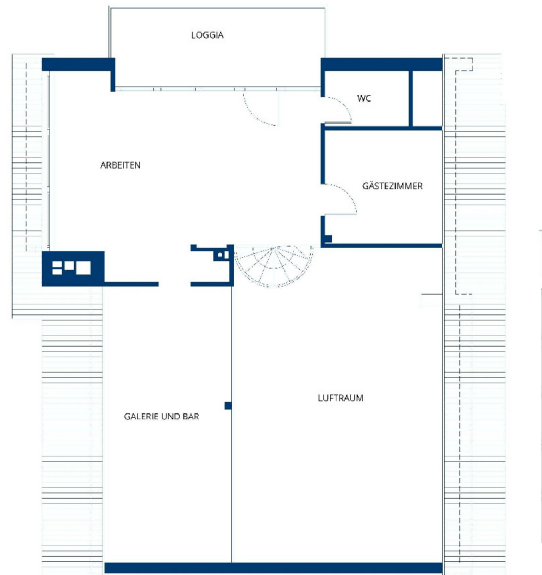
# Exposé - Grundrisse

Grundriss Ebene 3 - Wohnen



# Exposé - Grundrisse

Grundriss Ebene 4 - Galerie



# Exposé - Anhänge

## 1. Wohn- und Nutzflächen



## Berechnung

### WOHN- u. NUTZFLÄCHEN

---

#### Bauvorhaben

Wohnhaus I [redacted] 58091 Hagen

---

#### Baugrundstück

[redacted], 58091 Hagen

---

#### Bauherr

[redacted] 58091 Hagen

---

#### Architektin:

Architektur u. Energieberatung Dipl.-Ing. [redacted]

---

allg.

Die Berechnungen wurden auf Grundlage der vom Bauherrn zur Verfügung gestellten Unterlagen aus August 1974.



## BERECHNUNG DER WOHN- u. NUTZFLÄCHEN

### 1.1 Kellergeschoß Ebene 1

#### Nutzflächen

Heizraum	=	14,35 m <sup>2</sup>
Keller zu WE 1	=	6,65 m <sup>2</sup>
Geräte	=	3,66 m <sup>2</sup>
TH	=	m <sup>2</sup>

---

gesamt: = 24,66 m<sup>2</sup>

---

### 1.2 Kellergeschoß Ebene 2

#### Nutzflächen

Keller zu WE 2	=	15,80 m <sup>2</sup>
Hausarbeitsraum zu WE2	=	5,30 m <sup>2</sup>

---

gesamt: = 21,10 m<sup>2</sup>

---

### 1.3 Garage

#### Nutzfläche

Garage zu WE 1	=	33,00 m <sup>2</sup>
----------------	---	----------------------

---

gesamt: = 33,00 m<sup>2</sup>

---

### 2.1 Wohnen Ebene 1 Einlieger WE 1

#### Wohnflächen

Wohnen	=	29,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	=	12,00 m <sup>2</sup>
Küche	=	5,75 m <sup>2</sup>
Diele	=	6,24 m <sup>2</sup>
Bad	=	4,42 m <sup>2</sup>
Terrasse	anteilig 1/4 von 36,90m <sup>2</sup>	= 9,23 m <sup>2</sup>

---

gesamt: = 67,57 m<sup>2</sup>

---



### 3.1 Wohnen Ebene 2 WE 2

#### Wohnflächen

Eltern	=	21,50 m <sup>2</sup>
Kind 1	=	11,37 m <sup>2</sup>
Kind 2	=	13,26 m <sup>2</sup>
Flur	=	6,58 m <sup>2</sup>
Bad 1	=	7,31 m <sup>2</sup>
Bad 2	=	3,00 m <sup>2</sup>
Diele	=	9,54 m <sup>2</sup>
HWR	=	8,46 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	anteilig 1/2	= 38,46 m <sup>2</sup>

---

gesamt: = 119,48 m<sup>2</sup>

---

### 4.1 Wohnen Ebene 3 WE 2

#### Wohnflächen

Wohnen	=	60,86 m <sup>2</sup>
Kaminraum	=	18,92 m <sup>2</sup>
Küche	=	14,10 m <sup>2</sup>
Balkone	anteilig 1/4	= 4,74 m <sup>2</sup>
Terrasse 1	anteilig 1/2	= 19,42 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	anteilig 1/2	= 24,61

---

gesamt: = 142,65 m<sup>2</sup>

---

### 5.1 Wohnen Eben 4 WE 2

#### Wohnfläche

Arbeiten	=	23,46 m <sup>2</sup>
Galerie	=	19,50 m <sup>2</sup>
Gast	=	9,50 m <sup>2</sup>
WC	=	4,65 m <sup>2</sup>
Loggia	anteilig 1/4	= 2,13 m <sup>2</sup>

---

gesamt: = 59,24 m<sup>2</sup>

---



**ZUSAMMENSTELLUNG:**

---

<b>1.</b>	<b>WE 1 Ebene 1</b>		
	Wohnfläche	=	54,10 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	=	24,66 m <sup>2</sup>
<b>2.</b>	<b>WE 2 Ebene 2</b>		
	Wohnfläche	=	67,57 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	=	0,00 m <sup>2</sup>
<b>3.</b>	<b>WE 2 Ebene 3</b>		
	Wohnfläche	=	119,48 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	=	0,00 m <sup>2</sup>
<b>4.</b>	<b>WE 2 Ebene 3</b>		
	Wohnfläche	=	142,65 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	=	0,00 m <sup>2</sup>
<b>5.</b>	<b>Sonstige Flächen</b>		
	Wohnfläche	=	0,00 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	=	59,24 m <sup>2</sup>

---

<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>383,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt Nutzfläche</b>	<b>83,90 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt Fläche</b>	<b>467,70 m<sup>2</sup></b>

---



Architekt