

Exposé

Einfamilienhaus in Hagen

Repräsentatives Einfamilienhaus in Bestlage des Hochschulviertels



Objekt-Nr. **OM-448226**

Einfamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:
Prof. Dr. Wolfram Schiffmann

58097 Hagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1953 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 935,00 m ² | Zustand | modernisiert |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 7,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 259,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 70,00 m ² | Stellplätze | 3 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus im begehrten Hochschulviertel von Hagen vereint ruhiges Wohnen, eine hervorragende Infrastruktur und ein stilvolles Wohnambiente.

Auf einem 935 m² großen, sonnigen Grundstück präsentiert sich das Haus mit ca. 250 m² Wohnfläche in einem äußerst gepflegten und fortlaufend modernisierten Zustand – ideal für Familien mit gehobenen Ansprüchen oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die großzügige Diele ein Gefühl von Weite und Eleganz. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und einen direkten Zugang zur Terrasse sowie in den gepflegten Garten.

Das Obergeschoss bietet eine ideale Raumaufteilung für Familien: ein Elternbereich mit modernem Bad en suite sowie flexibel nutzbare Kinderzimmer mit eigenem Bad. Das ausgebauter Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten – ob als Rückzugsort für Jugendliche, Hobbyraum oder Homeoffice.

Im Souterrain stehen helle, flexibel nutzbare Räume mit separatem Zugang zur Verfügung – perfekt für berufliche Nutzung oder Gäste.

Toplage im Hochschulviertel, fußläufig zur FernUniversität

Großzügige Wohnfläche von ca. 250 m²

Sonniges Süd-/West-Grundstück mit 935 m²

Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 66 m²

Hochwertige Einbauküche (SieMatic, Corian-Arbeitsfläche)

Modernisiertes Bad en suite + zusätzliches Familienbad

Ausgebautes Dachgeschoss als vielseitige Nutzfläche

Helle Souterrainräume mit separatem Zugang (ideal für Büro)

Gas-Brennwertheizung von 2022 (Viessmann, Vitodens),

Hybrid-Ready (mit Wärmepumpe kombinierbar)

3-fach verglaste Fenster

Klimaanlage

Garage + 2 Stellplätze

Ausstattung

Ausstattung und Modernisierungszustand des Hauses im Überblick:

- Dacheindeckung mit Wärmedämmung, 1996

Kupferdachrinnen und -fallrohre, Schieferverkleidung an Dachsimen und Schornstein

- alle Elektroleitungen erneuert, moderne Elektrik (Stand 2000)

- alle Wasser- und Abwasserleitungen erneuert (2000)

- Velux Dachflächenfenster, 2000

- alle Innentüren erneuert: Wohn-Dielenbereich mit Ganzglastüren, sonst weiße Holztüren mit Edelstahlbeschlägen, 2001

- Terrassen-Schiebetüre und Alu-Sichtschutzwand, 2001
- überdachter Freisitz (halboffener Pavillion) in massiver Holz Ausführung mit Sicherheitsglas-Segmenten und Walmdach, komplett erneuert, 2001
- komplette Erneuerung der Außenanlagen, 2001: Terrasse, Treppen, Stützmauern ...
- Balkonsanierung: Abdichtung und Erneuerung des Oberbelags, 2001
- neue, gedämmte Haustür und Nebeneingangstüre, 2009
- 3-fach verglaste Fenster und Balkontüren im ganzen Haus, 2016
- Elektrorollläden im Wohn- und Schlafbereich, 2016
- Baderneuerung, komplett, mit Einbau einer Fußbodenheizung, 2016
- Klimaanlage (Luft-Luft Wärmepumpe) in 3 Bereichen: Schlaf-, Wohn- und Arbeitsbereich, 2016
- energieeffiziente, über Internet steuerbare Brennwert-Gaszentralheizung von Viessmann, Hybrid-Ready (mit Wärmepumpe kombinierbar), 2022
- neue, flache Niedertemperaturheizkörper im Wohn-, Ess- und Kochbereich, 2024

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Stellen Sie Ihre Anfrage bitte per Email über dieses Portal - gerne schon mit ein paar persönlichen Angaben, z.B. jetziger Wohnort, berufliche Situation und Bezug zu Hagen? Wohnen Sie aktuell in Wohneigentum? Die Angabe Ihrer Telefonnummer erleichtert uns die Abstimmung eines Besichtigungstermins.

Lage

Das Hochschulviertel zählt zu den besten Wohnlagen in Hagen. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ruhigen, grünen Umgebung und einer sehr guten Anbindung an die Autobahnen A1 und A45.

Ein stilvolles, großzügiges Zuhause in hervorragender Lage – ideal für alle, die Wert auf Qualität, Platz und eine familienfreundliche Umgebung legen. Einfach einziehen ohne aufwendige Renovierung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 129,30 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



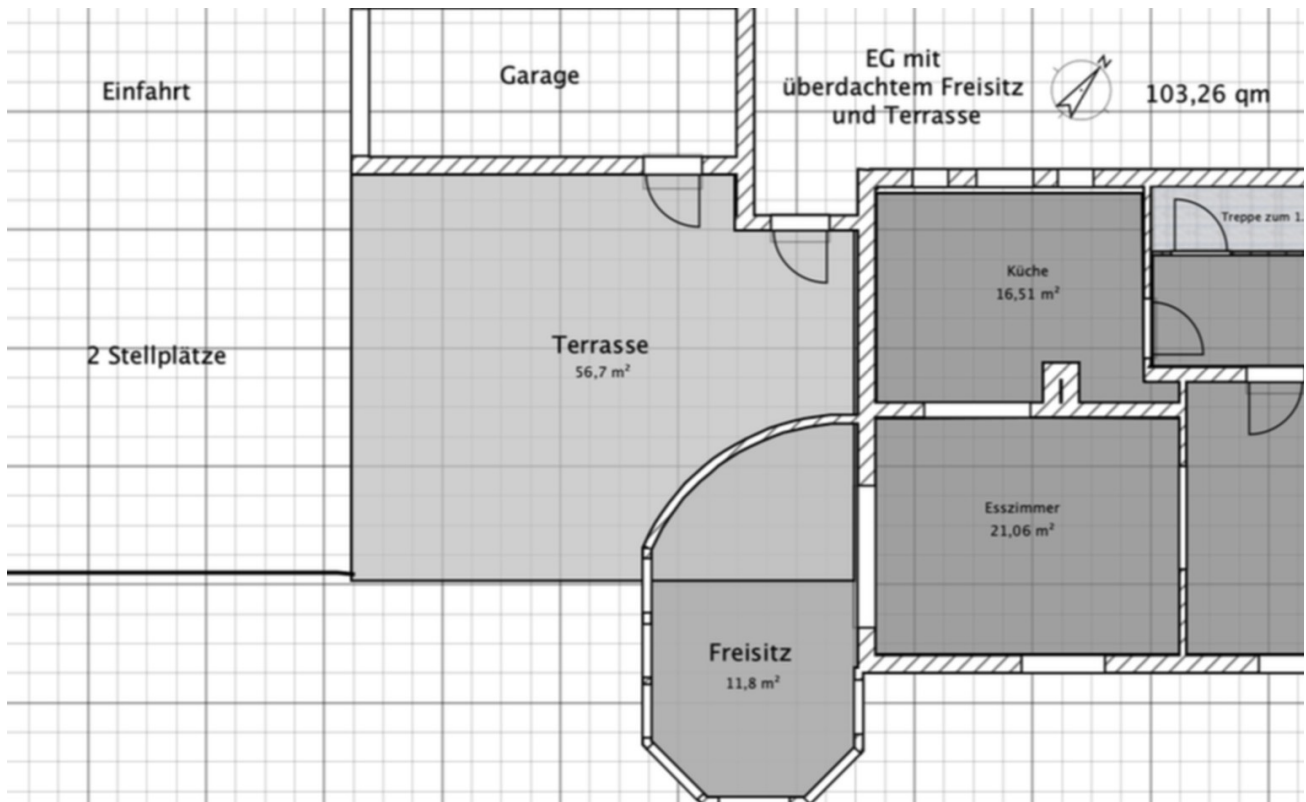
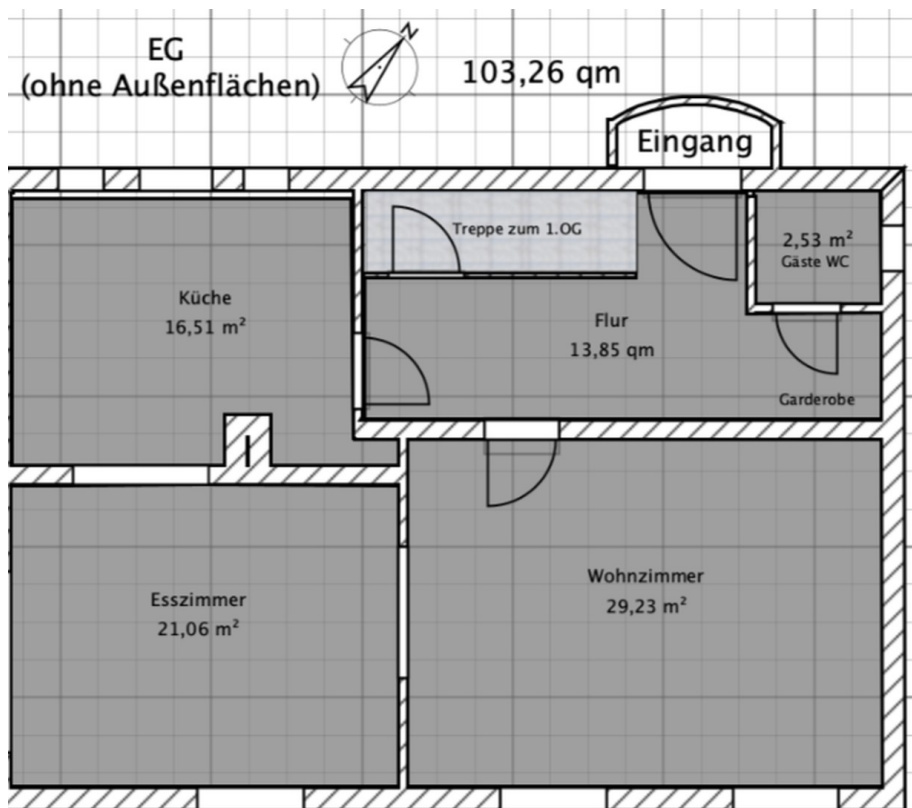
Exposé - Galerie



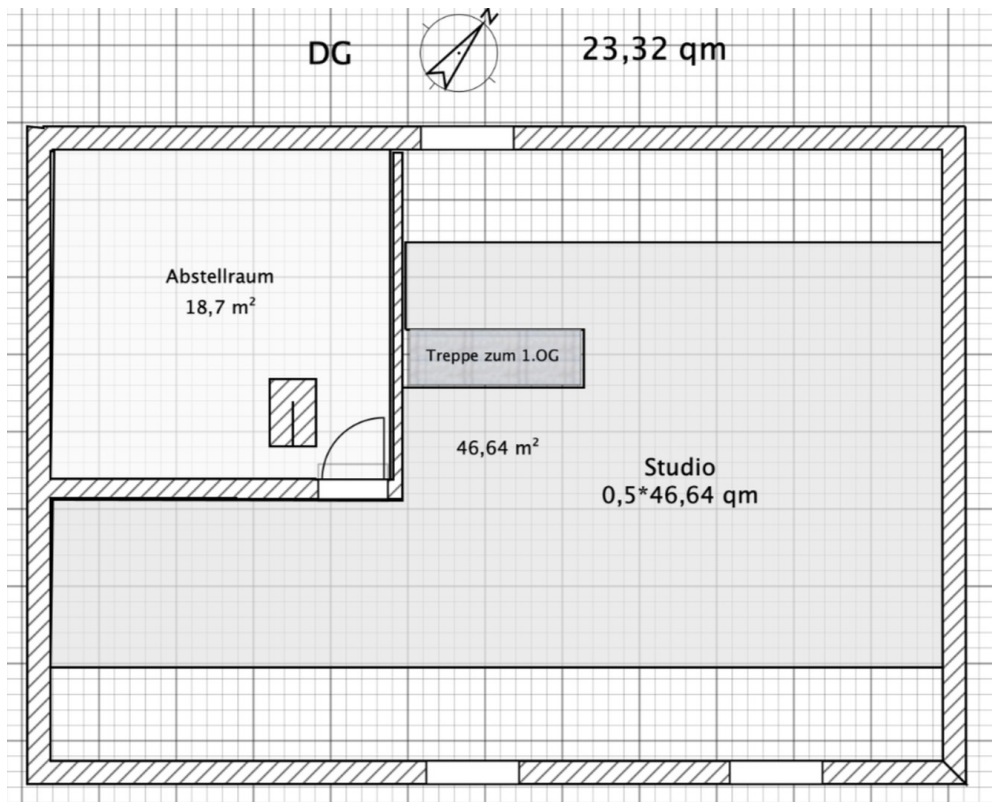
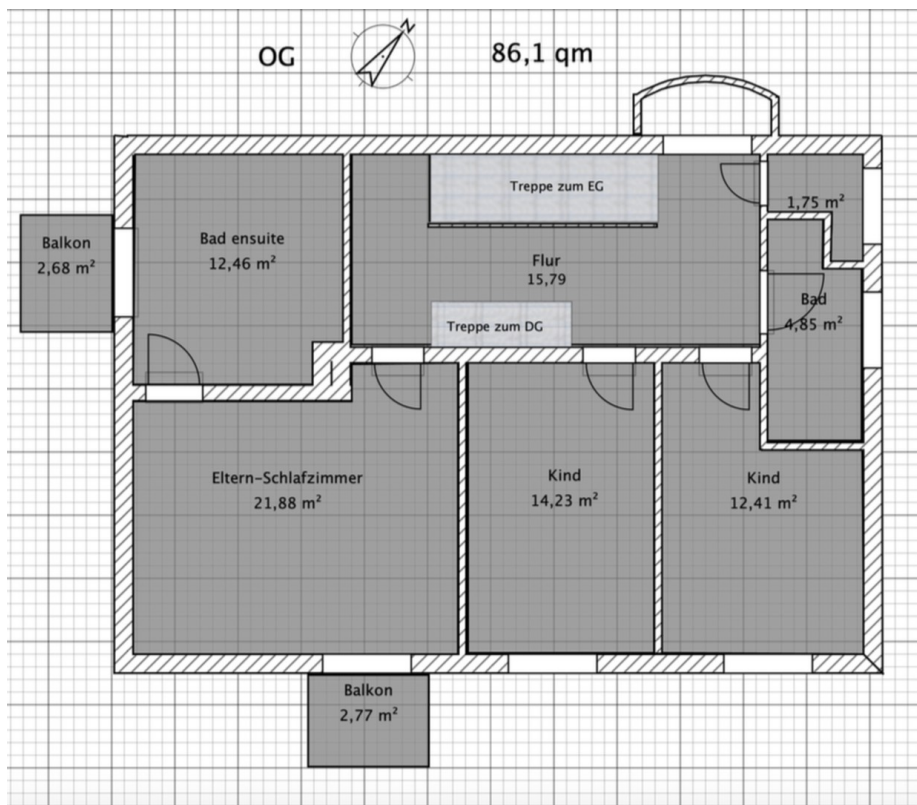
Exposé - Galerie



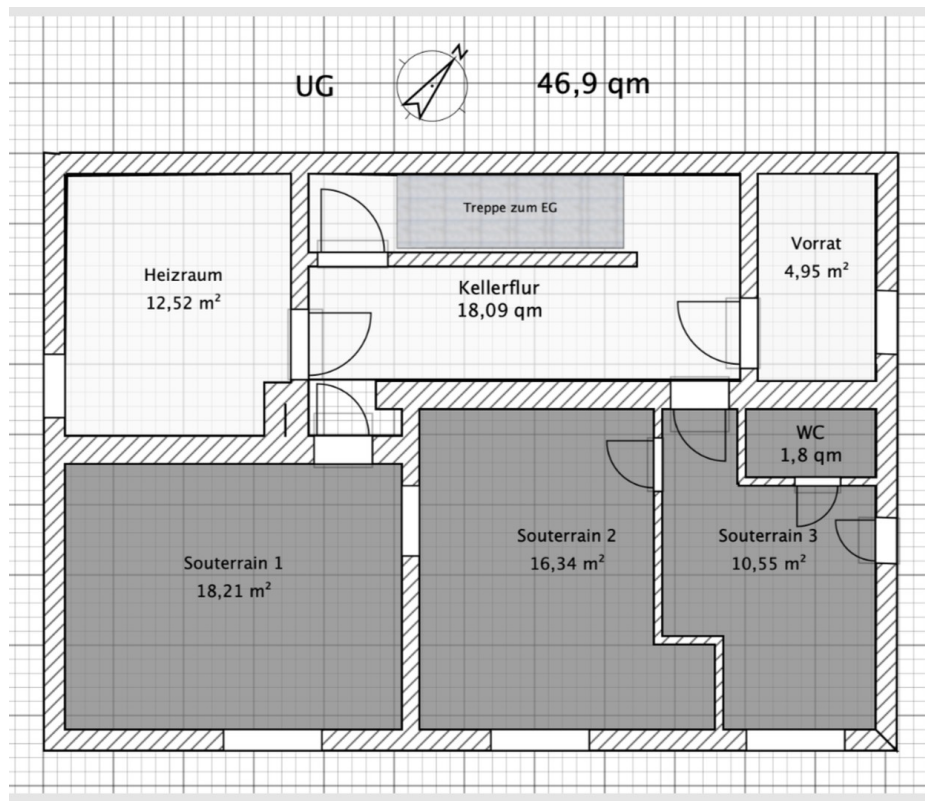
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung

| | | Wohnfläche | | | | |
|--------------------------|-------------------------------|------------|--|--|--|--|
| Erdgeschoss | Wohnzimmer | 29,23 | | | | |
| | Esszimmer | 21,06 | | | | |
| | Küche | 16,51 | | | | |
| | Diele | 13,85 | | | | |
| | Gäste-WC | 2,53 | | | | |
| | Freisitz (11.8 x 50%) | 5,9 | | | | |
| | Terrasse (56.7 x 25%) | 14,175 | | | | |
| | Summe | 103,255 | | | | |
| Obergeschoss | Eltern-Schlafzimmer | 21,88 | | | | |
| | Bad ensuite | 12,46 | | | | |
| | Kind | 14,23 | | | | |
| | Kind | 12,41 | | | | |
| | Bad 1 | 4,85 | | | | |
| | Bad 2 | 1,75 | | | | |
| | Diele | 15,79 | | | | |
| | Balkon (2,68 x 50%) | 1,34 | | | | |
| | Balkon (2,77 x 50%) | 1,385 | | | | |
| | Summe | 86,095 | | | | |
| Dachgeschoss | Studio (h=1..2,2m, 46,64*50%) | 23,32 | | | | |
| Souterrain | Raum1 | 18,21 | | | | |
| | Raum2 | 16,34 | | | | |
| | Raum3 | 10,55 | | | | |
| | WC | 1,8 | | | | |
| | Summe | 46,9 | | | | |
| Wohnfläche gesamt | | 259,57 | | | | |
| Nutzfläche gesamt | | 70,47 | | | | |