

Exposé

Einfamilienhaus in Lage

Traumhaft schöne, exklusive Stadtvilla in 32791 Lage



Objekt-Nr. OM-454760

Einfamilienhaus

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:
Waldemar Pick

Hagensche Straße 40
32791 Lage
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	512,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	160,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Makleranfragen JEGLICHER Art nicht erwünscht !!!

Sparen Sie Ihre und meine Zeit.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

– einer modernen , exklusiven und stilvollen Stadtvilla, die im Jahr

2013 in massiver Bauweise auf einem ca. 512 m² großen Eigentumsgrundstück errichtet wurde.(Niedrig Energie Haus)

Die Immobilie vereint hochwertige Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet auf zwei Etagen eine großzügige Wohnfläche von ca. 161m² . Dank des jungen Baujahrs und des äußerst

gepflegten Gesamtzustands präsentiert sich das Haus bezugsfertig und ohne

Renovierungsstau – Sie können direkt einziehen und sich wohlfühlen.

Bereits der Eingangsbereich überzeugt durch sein offenes und einladendes Erscheinungsbild.

Er fungiert nicht nur als zentraler Verteiler zwischen Erd- und Obergeschoss, sondern bietet auch Zugang zum modernen Gäste-WC sowie zum geräumigen Hauswirtschaftsraum – ideal zur Vorratshaltung und Unterbringung alltäglicher Haushaltsutensilien.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und modernen Elektrogeräten – ein echter Blickfang, der im Kaufpreis bereits enthalten ist.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die in den pflegeleichten Garten übergeht – perfekt, um den Alltag ins Freie zu verlagern. Eine praktische Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder saisonales Mobiliar.

Das Obergeschoss präsentiert sich als durchdacht gestalteter Rückzugsbereich, in dem jeder Bewohner seinen ganz persönlichen Freiraum genießen kann. Zwei helle, großzügig geschnittene Kinderzimmer bieten ausreichend Platz zum Spielen, Lernen und Wohlfühlen – perfekte Rückzugsorte für kleine und größere Familienmitglieder. Auch alternative Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Homeoffice oder Ankleidezimmer, lassen sich hier problemlos realisieren – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Ein stilvolles, mit Tageslicht durchflutetes Badezimmer sorgt mit moderner Ausstattung, einer komfortablen Badewanne, einer separaten Dusche sowie einem hochwertigen

Doppelwaschtisch für entspannte Wellness-Momente im Alltag.

Der Elternbereich überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Privatsphäre und Komfort.

Das großzügige Schlafzimmer bietet Raum zur Erholung und ist durchdacht in den Grundriss

eingebunden. Ein eigenes, tageslichthelles Duschbad sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort und ermöglicht einen unabhängigen Start in den Tag. Der direkte Zugang zu einem kleinen Balkon unterstreicht den Rückzugscharakter dieses Bereichs – ideal für einen Morgenkaffee oder entspannte Abendstunden im Freien geeignet.

Abgerundet wird das Angebot mit einem überdachten Carport für Ihr PKW, welcher sich direkt an dem Haus befindet und Schutz für Ihr PKW bietet.

Fazit:

Diese moderne Stadtvilla überzeugt mit zeitgemäßem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und bezugsfertigem Zustand – ein ideales Zuhause für Familien, die stilvolles Wohnen schätzen.

Ausstattung

- ca. 512m² Grundstücksfläche
- ca. 161m² Wohnfläche im Erdgeschoss (davon 9,49m² Terrasse (anteilig angesetzt))
- 4, Zimmer
- offen gestalteter Wohn-/Ess-Bereich
- Treppennische im Wohnzimmer für zusätzlichen Stauraum
- hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und E-Geräten
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- HWR im Erdgeschoss
- zwei geräumige Kinderzimmer
- modernes Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne im Obergeschoss
- Elternbereich mit Schlafzimmer und En-Suite Badezimmer im Obergeschoss
- Balkon
- WDVS-System
- Kunststoff-Fenster (3-fach Isolier-Vergrasung)
- Luftwärmepumpe von Viessmann
- Zentrale Be- und Entlüftungsanlage von Viessmann.

Bitte keine Makleranfragen !!!

017620519096

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



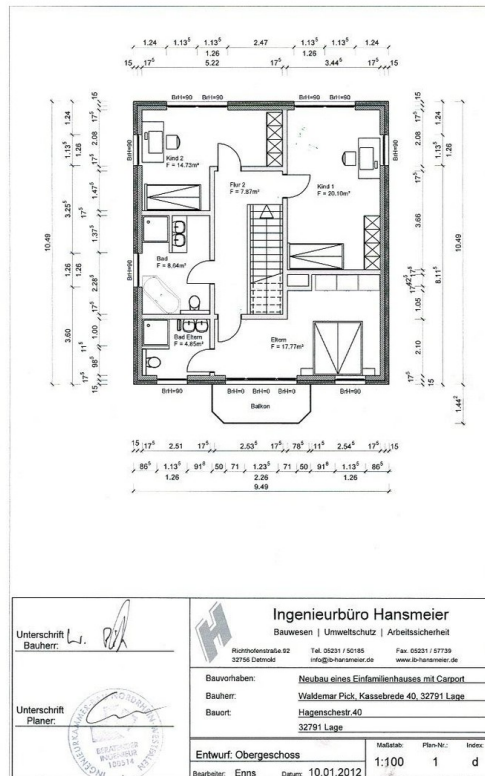
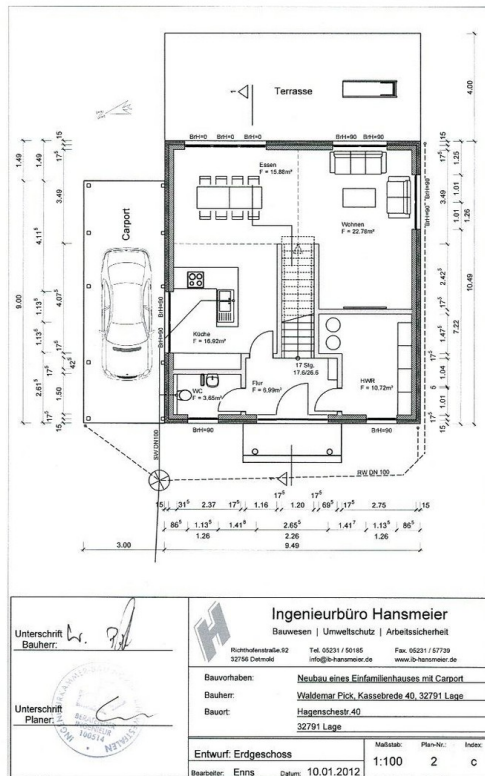
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

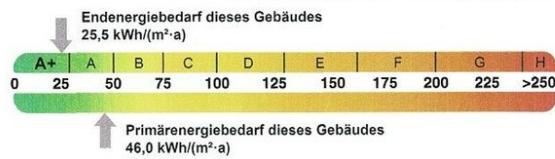
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2026-006371119 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 14,30 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG³

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}⁴

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4106-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 25,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

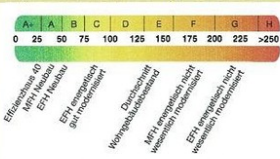
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Deckungswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus