

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hattingen

### Freistehendes Einfamilienhaus in Alleinlage mit Panoramablick im Wald



Objekt-Nr. OM-460442

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **649.000 €**

Elfringhauser Str. 113  
45527 Hattingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1924	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.258,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein besonderer Ort inmitten der Natur – Ruhe, Weitblick und Privatsphäre

Dieses freistehende Einfamilienhaus liegt in seltener Alleinlage, ruhig eingebettet am Waldrand mit weitem, unverbaubarem Blick ins Tal.

Auf rund 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche, komplett ebenerdig, verbindet das Haus klare Architektur mit viel Licht, Natur und Privatsphäre.

Hier entsteht ein Lebensraum für Menschen, die Ruhe, Natur und ein freies Wohngefühl schätzen.

---

### Highlights des Hauses

- ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene
- großzügiger Wohnbereich mit Kamin
- unverbaubarer Westblick über das Tal – beeindruckende Sonnenuntergänge
- freistehendes Haus in absolut ruhiger Lage
- 1.300 m<sup>2</sup> Grundstück mit parkähnlichem Charakter direkt am Wald
- Schwitzhütte mit Feuerstelle im Gartenbereich
- klare, zeitlose Innenarchitektur
- voll saniert und renoviert
- voll unterkellert
- vielseitig nutzbar: Wohnen, Arbeiten, Atelier oder Rückzugsort

### Erweiterungspotenzial:

- Ausbau auf bis zu 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich
- zusätzliche zweite Wohneinheit bis ca. 100 m<sup>2</sup> realisierbar (z. B. Mehrgenerationenwohnen)
- sofort bezugsbereit

---

### Wohnen mit Weitblick

Große Fensterflächen öffnen den Blick in die Natur und lassen viel Licht in die Räume.

Der Wohnbereich mit Kamin bildet das Herz des Hauses und schafft eine warme, ruhige Atmosphäre.

Besonders am Abend zeigt sich der Charakter dieses Ortes:

Die Sonne sinkt über dem Tal und taucht die Landschaft in warme Farben.

---

### Außenbereich

Das Grundstück ist von Wald umgeben und bietet ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre.

Der parkähnliche Garten schafft Raum zum Entspannen, für Gäste oder kreative Nutzung.

Die vorhandene Schwitzhütte mit Feuerstelle lädt zu besonderen Abenden ein – zum Entspannen, Zusammensein oder einfach zum Abschalten.

---

Für wen dieses Haus ideal ist

Dieses Haus eignet sich besonders für Menschen, die:

- Natur und Ruhe schätzen
- Abstand zum hektischen Alltag suchen
- Wohnen und Arbeiten verbinden möchten
- ein Haus mit echter Privatsphäre und besonderer Lage suchen

---

Ein Ort zum Ankommen

Dieses Haus ist mehr als nur Wohnraum.

Es ist ein Ort, an dem man zur Ruhe kommt, die Natur erlebt und das Leben bewusst genießen kann.

Ein Zuhause für Menschen, die Weite, Stille und Natur als echten Luxus schätzen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Elfringhauser Schweiz ist eine der begehrtesten und zugleich idyllischsten Wohnlagen im Bergischen Land. Eingebettet in sanfte Hügel, grüne Wälder und malerische Täler, bietet diese Region eine perfekte Symbiose aus Naturverbundenheit und exklusivem Wohnkomfort.

Hier genießen Sie Ruhe und Privatsphäre, fernab vom Trubel der Stadt, und doch ist die Infrastruktur ideal: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote sind schnell erreichbar. Die hervorragenden Wander- und Radwege laden zu jeder Jahreszeit zu aktiven Freizeitmomenten ein.

Die einzigartige Landschaft mit ihren ausgedehnten Wiesen und Wäldern macht die Elfringhauser Schweiz nicht nur zu einem Paradies für Naturliebhaber, sondern auch zu einem gefragten Rückzugsort für Menschen, die Wert auf Lebensqualität und ein exklusives Wohnambiente legen.

Die Nähe zu Städten wie Düsseldorf, Dortmund, Bochum oder auch Essen sorgt zudem für kurze Wege zu Arbeitsplatz, Bildung und urbanem Leben – hier erleben Sie das Beste aus beiden Welten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	444,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

