

Exposé

Doppelhaushälfte in Herdecke

**Energieeffiziente Doppelhaushälfte in Herdecke mit
großem Garten und unverbaubarem Blick ins Grüne**



Objekt-Nr. OM-469973

Doppelhaushälfte

Verkauf: **749.000 €**

58313 Herdecke
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	818,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	195,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	195,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in ruhiger Lage mit unverbaubarem Blick ins Grüne.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2008 befindet sich in begehrter Lage von Herdecke-Herrentisch und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, moderner Haustechnik und einem großzügigen Garten. Durch die Lage in zweiter Reihe genießen Sie ein besonders ruhiges und privates Wohnambiente.

Auf rund 195 m² Wohn- und Nutzfläche verteilen sich fünf Zimmer, zwei Badezimmer und ein Gäste-WC. Das Haus bietet viel Platz für Familien und verbindet Energieeffizienz mit modernem Wohnkomfort.

Die Highlights auf einen Blick

- Doppelhaushälfte in zweiter Reihe

Baujahr 2008

- Energieeffizienzklasse A+(Niedrigenergiehaus)
- Energiebedarf: ca. 20 kWh/(m²a) für Heizung und Warmwasser
- Energieausweis liegt bei der Besichtigung vor
- Luft-Wasser-Wärmepumpe der Firma NIBE (2021) mit Kühlfunktion über die Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage der Firma Vallox
- technische und bauliche Voraussetzungen für die Installation einer 10-kWp-Photovoltaikanlage gegeben (Referenzangebot liegt vor)
- Wallbox (2026) mit App-Steuerung für Elektrofahrzeuge, optimal kombinierbar mit einer möglichen Photovoltaikanlage
- Glasfaseranschluss vorhanden
- elektrische Rollläden mit Sonnen- und Dämmerungssensor sowie Zeitschaltuhr
- hochwertige Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und einbruchshemmenden Fenstergriffen
- Einbruchshemmende Terrassentür der Firma Schüco (2020)
- moderne Nobilia-Einbauküche im Landhausstil (2019) inklusive hochwertiger Elektrogeräte, unter anderem einem Neff-Backofen mit Pyrolysefunktion und versenkbarer Backofentür
- hochwertige Villeroy-&-Boch-Fliesen in den Bädern
- ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden mit zusätzlicher Abstellfläche
- kein Sanierungs- oder Renovierungsstau

Komfortables Wohnen auf allen Ebenen

Im Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Im Dachgeschoss wurden moderne Flächenheizkörper installiert.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet besonders viel Nutz- und Wohnfläche. Ein besonderes Highlight ist der rund 36 m² große, vielseitig nutzbare Bereich, der derzeit in drei Räume aufgeteilt ist:

- Wohnraum mit Fenster, ideal als Gästezimmer oder Homeoffice
- Hobby- bzw. Werkraum

- Vorraum mit großzügiger Abstellfläche

Zusätzlich stehen ein Wäschekeller, ein Heizungsraum sowie ein weiterer Vorrats- und Abstellraum zur Verfügung.

Garten und Außenbereich:

Das 818 m² große Grundstück bietet einen unverbaubaren Blick ins Grüne und zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen.

- ca. 30 m² große Terrasse

- zwei Hochbeete

- Regenwasserzisterne

- Apfel- und Pflaumenbäume

- Staudenbeete mit Pfingstrosen

- zwei Balkone mit hochwertigem Bankirai-Holz, erneuert 2024

- modernes Glasvordach und hochwertige Glasabtrennung im Wohnbereich (2023)

-Garage in Überlänge mit zwei elektrischen Sektionaltoren (vorne und hinten)

- zusätzlicher Stellplatz direkt neben dem Haus

Hier genießen Sie naturnahes Wohnen in einer besonders gepflegten Umgebung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie vereint eine ruhige Wohnlage in zweiter Reihe mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

Kindergarten: ca. 250 m

Wald: ca. 250 m

Schulen und Sportstätten: ca. 700 m

Bahnhof: ca. 750 m

Einkaufsmöglichkeiten: ca. 950 m

Hengsteysee: ca. 600 m

Die Nähe zum Hengsteysee und zum Wald bietet einen hohen Freizeitwert und macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Sportler und Naturliebhaber.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



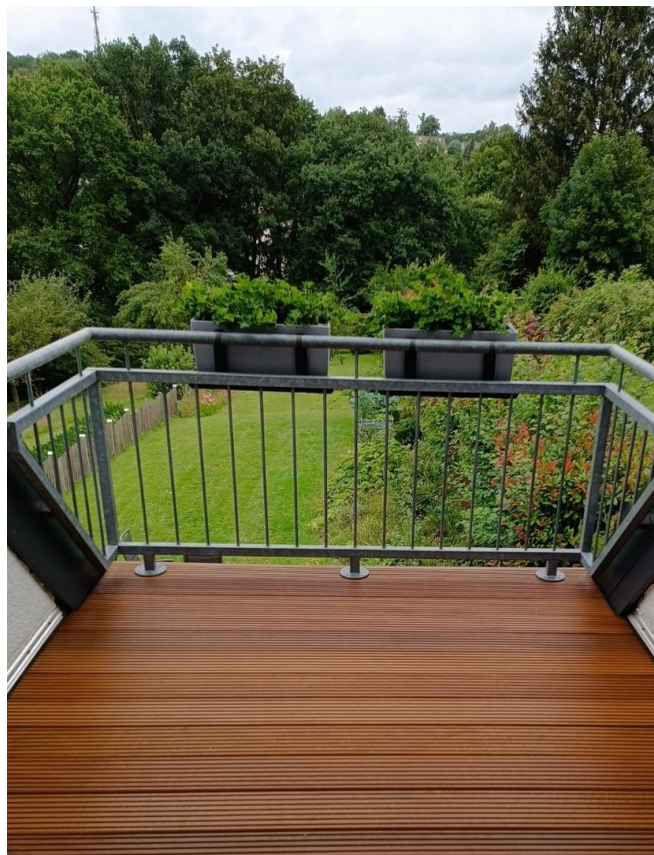
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



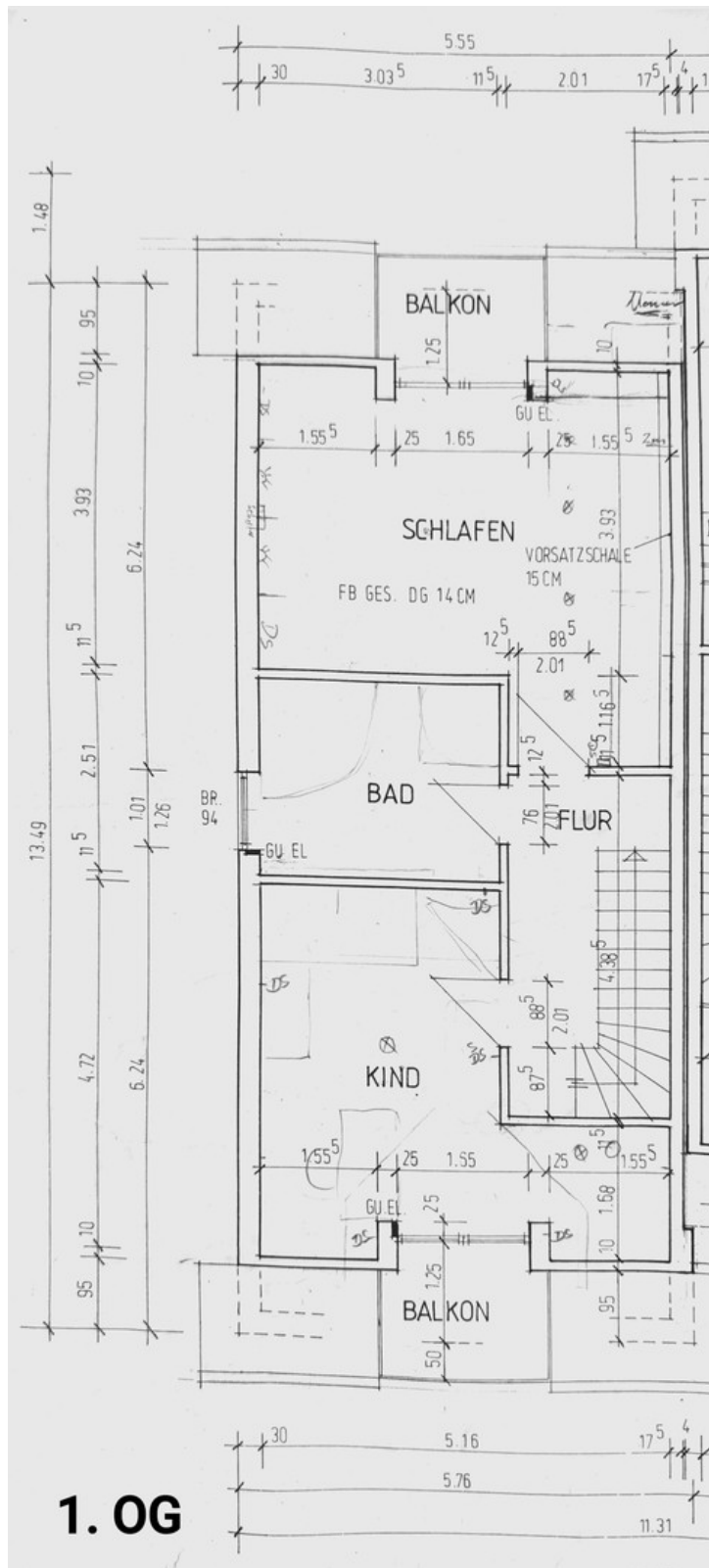
Exposé - Galerie



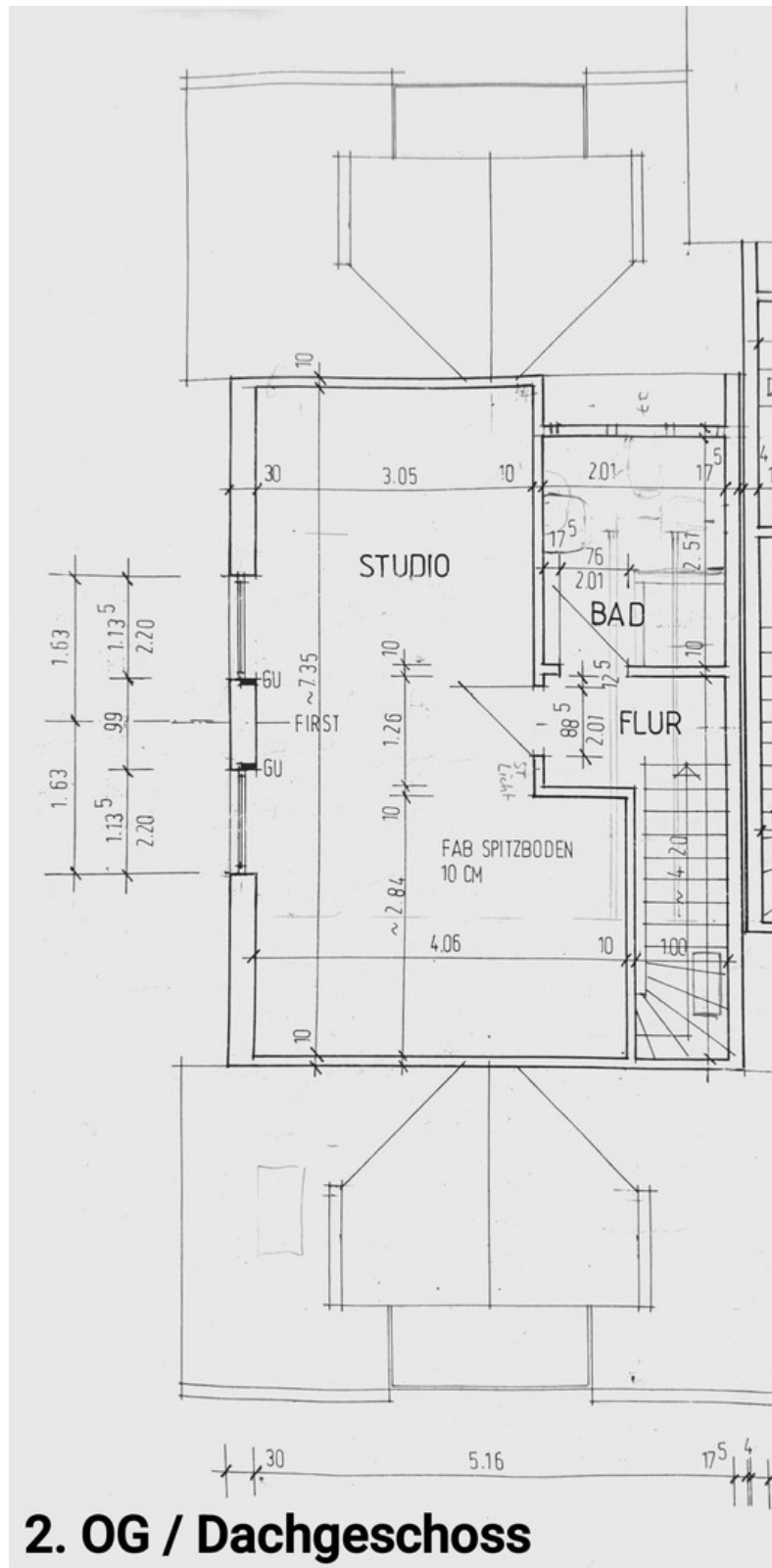
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



2. OG / Dachgeschoss