

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hückeswagen

### Luxuriös Wohnen & Arbeiten unter einem Dach



Objekt-Nr. **OM-306434**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.100.000 €**

Ansprechpartner:  
Christoph Gapp

42499 Hückeswagen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	666,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	218,40 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das in massiver Bauweise im Jahr 2022 errichtete, hochwertige Zweifamilienhaus in Hückeswagen mit insgesamt 218 m<sup>2</sup> Wohnfläche zeichnet sich insbesondere durch seinen niedrigen Energieverbrauch und seine ökologische Nachhaltigkeit aus. Das Haus verfügt insgesamt über 8 Zimmer, 2 Badezimmer, 2 Gäste-WCs, 2 Speisekammern, 2 Terrassen, zwei Hauswirtschaftsräume, einen Serverraum, einen vorbereiteten Wellnessbereich (Restinstallation des Bades sowie die Ausgestaltung des Wellnessbereich steht dem Käufer frei), sowie einen Haustechnikraum. Beide Wohnungen haben eine großzügige Terrasse mit einer Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> (OG) bzw. weitläufigen 32m<sup>2</sup> im Erdgeschoss. Über den Garten mit Terrasse gelangt man zum großen Carport. Beide separat abzuschließende Wohnungen haben einen lichtdurchfluteten Grundriss und können entweder als Mehrgenerationenhaus, als großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder als Büroetage für einen freiberufliche Tätigkeit genutzt werden.

Auch eine vollständige Vermietung der Wohneinheiten wäre denkbar.

Die Garage im Erdgeschoss ist über eine Schleuße direkt mit dem Wohnbereich verbunden. Der Hofraum vor dem Garagensektionaltor kann ebenfalls beparkt werden. Ferner steht für einen schattigen Platz auch das Carport mit direktem Gartendurchgang zur Verfügung.

Eine Vorbereitung für das Laden von Elektroautos ist vorhanden und verfügt über eine Datenleitung in den Haustechnikraum zur Anbindung an ein optionales Energiemanagementsystem. Das Haus wird eingerahmt von einem hochwertigen, vom Landschaftsgärtner angelegten, Garten. Durch die besondere Lage des 666 m<sup>2</sup> großen Grundstücks befinden sich die Nachbarhäuser größtenteils ininigem Abstand zum Haus, da sich an drei Seiten Grünflächen anschließen.

Besonderer Wert wurde auf das Energiekonzept des Hauses gelegt. Für die Dämmschicht der bis zu 36 cm dicken Außenwände wurde XPS verwendet, die Bodenplatte ist als Energiesparplatte ausgeführt. Die Fassade des Hauses mit versetztem Flachdach wurde dabei als pflegeleichte Putzfassade mit farblich abgestimmten Attikablechen (Überstand > 40mm) ausgeführt. Um den Trittschall im allen Etagen weitestgehend zu dämmen, wurden die Geschossdecken mit besonderen Schallschutzmaßnahmen versehen und die Landhausdielenböden vollflächig verklebt.

Das Zweifamilienhaus verfügt über eine hocheffiziente Sole-Wasser-Wärmepumpe mit integriertem Warmwasserspeicher. Die Wärmepumpe wird über zwei Tiefenbohrungen von je ca. 70 Metern mit Erdwärme versorgt. Bei einem Endenergiebedarf von nur 22 kWh/m<sup>2</sup>\*a benötigt man für die Beheizung und das Warmwasser des gesamten Zweifamilienhauses so wenig Energie, dass die Energieklasse A+ erreicht wird. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Vorrichtung zur Installation einer PV-Anlage mit einer Leistung von 8,9 kWp, incl. Online-Monitoring (seinerzeit geplant – letztlich aber nicht realisiert). Für die Erhaltung eines Wohngesunden Klimas wurde auf den Einbau einer zentralen oder dezentralen Lüftungsanlage verzichtet.

Alle Innentüren sind in Graulack Exklusiv ohne Querfräsungen ausgeführt. Bereits an den Türen zeigt sich die Hochwertigkeit der Ausstattung: Magnetverschluss, schlüssellochfreie Drückergarnituren von Griff-Werk, verdeckte Türbänder, flächenbündig schließend. Die Türen zum Ankleide- & Vorratsraum sind Ganzglas Schiebetüren. Die Stufen der Massivbetontreppe im Treppenhaus wurden mit Granit belegt. Für eine zusätzliche Außenbeleuchtung im Vorgarten und Garten sind elektrische Leitungen vorverlegt, selbiges gilt für das Bewässerungssystem und eine mögliche Teichanlage. Alle Leitungen im Außenbereich befinden sich in wartungsfreundlichen Leerrohren.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Das Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von 107 m<sup>2</sup> und ist vollständig der Sonne zugewandt.
- Sämtliche Wände im EG sind mind. Q3-gespachtelt und teilweise mit Stukko-Veneziano versehen.

- Alle Räume verfügen über Drei-Schicht-Parkett (Eiche) im Landhausdielenformat, das Bad und das Gäste-WC sind mit Fliesen der Marke Villeroy & Boch modern gefliest
  - Das Badezimmer verfügt über einen großzügigen Einzelwaschtisch aus unempfindlichem Quarzkomposit, einem farblich passenden Hänge-WC sowie eine bodengleiche Dusche mit Regendusche. Die Ausstattung des Gäste-Bads kann als gleichwertig betrachtet werden.
  - Alle Fenster in den Wohnräumen elektrische Rollläden – die großzügigen Gartenfensterflächen sind mit Raffstores versehen.
  - Der eingemauerte Panoramakamin ist zu drei Seiten verglast.
  - Für die Anbringung eines Flat-TV an der Wand im Wohnzimmer ist ein Kabelkanal verleg
- Obergeschoss:
- Das OG verfügt eine Wohnfläche von rd. 94 m<sup>2</sup>
  - Alle Fenster der Wohnung haben elektrische Rollläden, im Wohn-Essbereich als Sonnenschutzraffstore von ROMA ausgeführt
  - Abweichend von den Grundrissen ist der Wohn-Essbereich verbunden und erlaubt somit ein ausgesprochen großzügiges Raumgefühl.
  - Für die Anbringung eines Flat-TV an der Wand im Wohnzimmer ist ebenfalls ein Kabelkanal verlegt
  - Alle Räume verfügen über das gleiche 3-Schicht-Parkett wie im Erdgeschoss, das Badezimmer und das Gäste-WC sind modern gefliest
  - Das Badezimmer verfügt ebenfalls über ein Quarzkompositwaschbecken, ein passendes Hänge-WC und einen großzügigen Duschbereich mit Regendusche

#### Garten:

- Auf der Süd-Westseite befindet sich der Garten, der im Sommer praktisch nicht einsehbar ist
  - Der Garten ist bereits vollständig vorelektrifiziert und wurde mit Leerrohren für eine Versorgungserweiterung ausgerüstet.
  - Terrasse mit ca. 32 m<sup>2</sup> Größe
  - Kabel für eine zusätzliche Gartenbeleuchtung vorverlegt
- Sonstiges:
- Hinter dem Carport wäre ausreichend Platz für einen Abstellbereich (z.B. für Gartenzubehör). Ferner findet sich eine Abstellraum im Anschluss an die Garage wieder.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Hückeswagen ist eine Kleinstadt im Norden des Oberbergischen Kreises (Regierungsbezirk Köln) in Nordrhein-Westfalen, ca. 40 Kilometer von Köln entfernt. Nachbarstädte sind Radevormwald, Wipperfürth, Wermelskirchen und Remscheid. Seit dem 19. März 2012 führt Hückeswagen den offiziellen Zusatz Schloss-Stadt, wodurch die touristische und lebenswerte Attraktivität der Stadt hervorgehoben werden soll. Das Zweifamilienhaus liegt in einem attraktiven Altbestandsgebiet, in dem die regulären Bautätigkeiten abgeschlossen sind. Die Umgebung zählt zu den besten & begehrtesten Lagen in Hückeswagen. Das auf einer Anhöhe gelegene Wohngebiet ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Aufgrund der weitläufigen Verkehrsinfrastruktur findet auch Besuch oder Kunden problemlos einen Parkplatz in unmittelbarer Nähe zum Haus.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken, Banken, Sporthalle und -plätze als auch diverse Naherholungsgebiete wie bspw. die Bevertalsperre sind entweder zu Fuß oder in wenigen

Minuten mit dem Auto/per Rad erreichbar. Mehrere Bushaltestellen und der Busbahnhof Hückeswagen sind ebenfalls in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Zur Autobahn A1 sind es 15 Minuten, zum Hauptbahnhof Remscheid (ICE-Anschluss) ca. 20 Minuten mit dem Auto, per ÖPNV ca. 45 Minuten. Die Metropolen Düsseldorf und Köln, die zugehörigen Flughäfen und das Ruhrgebiet können in 45 - 60 Fahrminuten erreicht werden.

**Infrastruktur:**

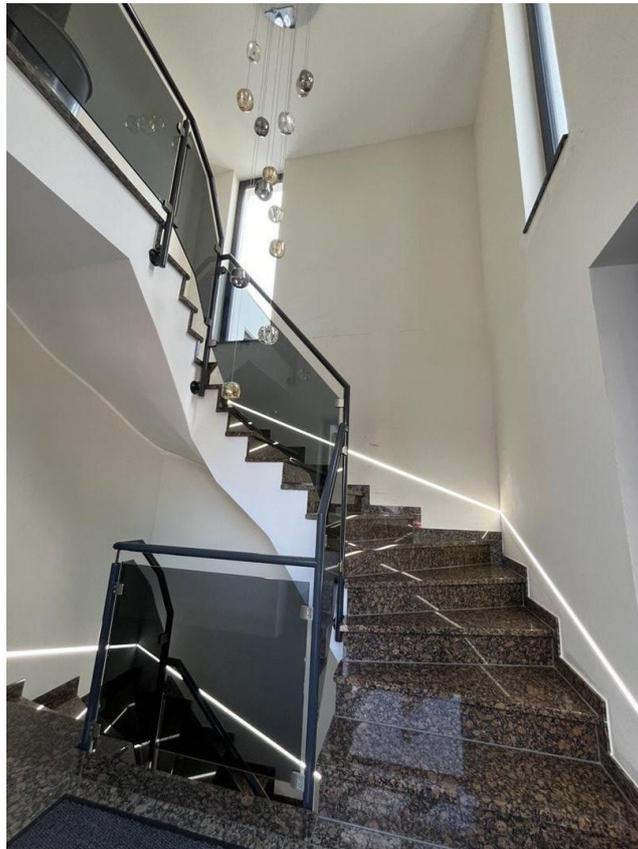
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Eingang WE Obergeschoss



Essbereich OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Wohnbereich DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Hauptbad OG



Ankleidebereich OG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC OG



Dachterasse

# Exposé - Galerie



Eingang Hauptwohnung EG



Türdetails

# Exposé - Galerie



Gäste-WC EG

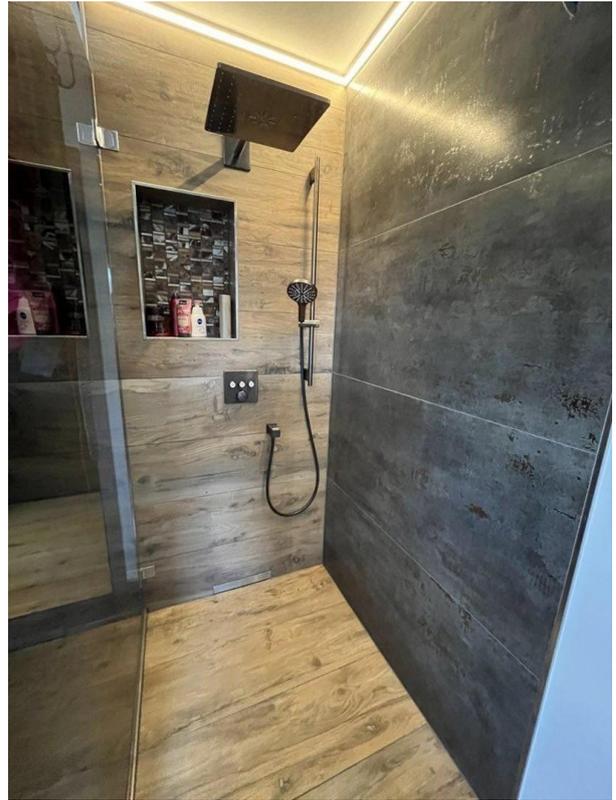


Ankleidezimmer EG

# Exposé - Galerie



Hauptbad EG



Dusche EG

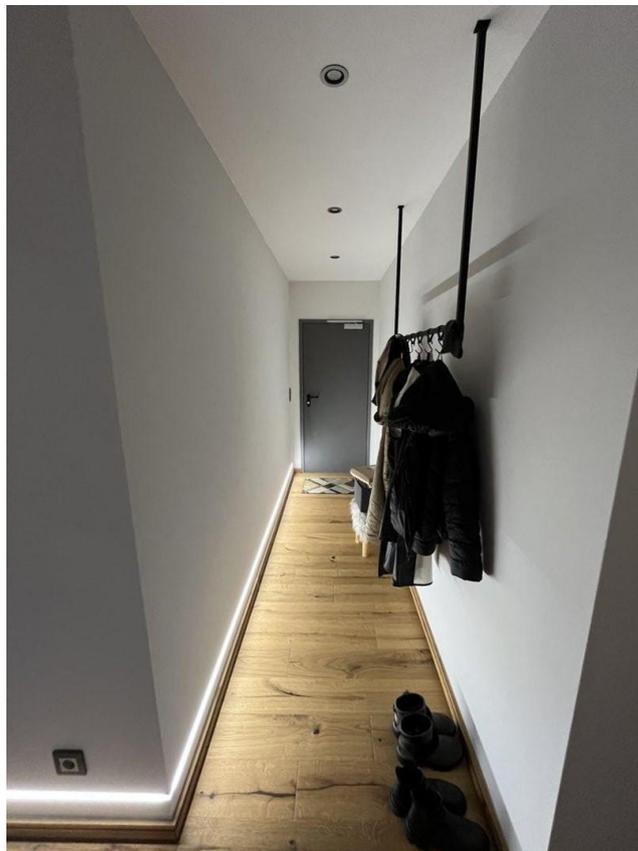


Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Garagenflur mit Garderobe EG

# Exposé - Galerie



Rückansicht



Gartenpanorama



Zugang zum Carport

# Exposé - Galerie

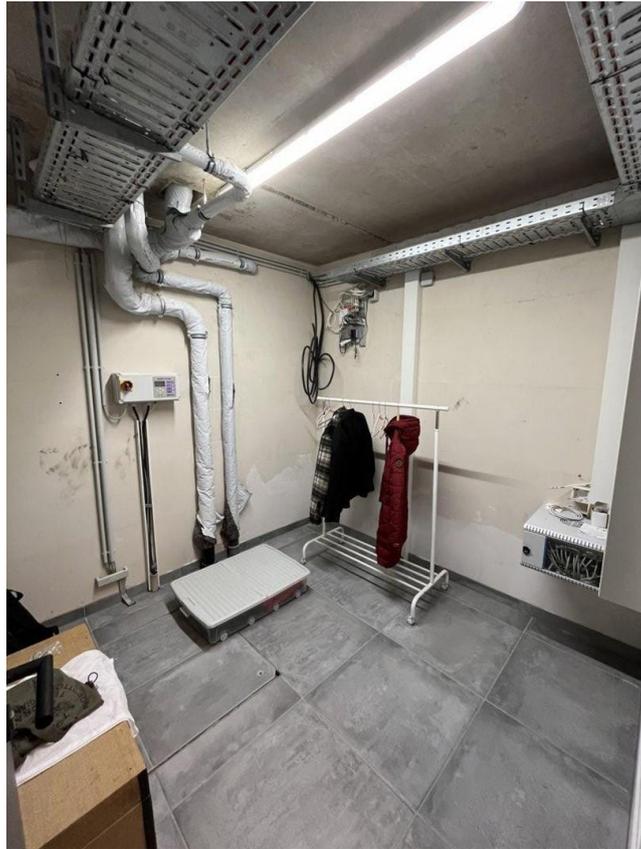


Garage

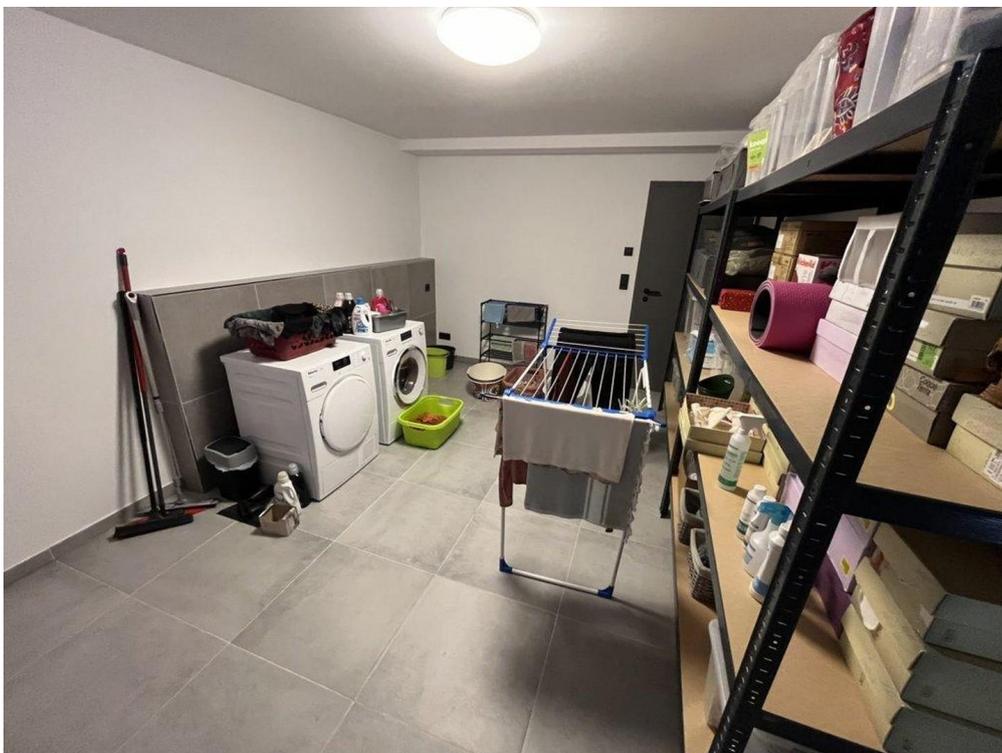


Wärmepumpe und Keller

# Exposé - Galerie



Serrraum



Waschküche 1

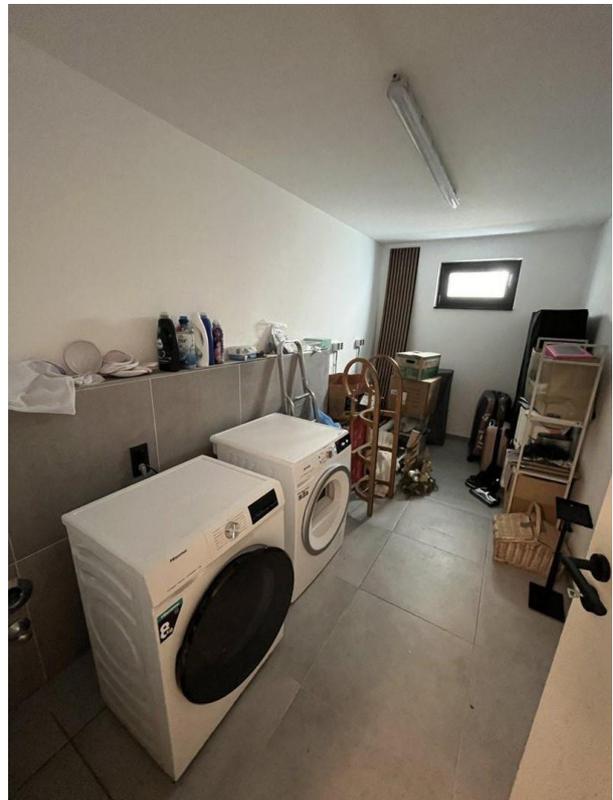
# Exposé - Galerie



Ausbaureserve Souterrain



Ausbaureserve Bad Souterrain



Waschküche 2