

Exposé

Einfamilienhaus in Sprockhövel

Freistehendes Einfamilienhaus in Toplage von Niedersprockhövel !



Objekt-Nr. **OM-309106**

Einfamilienhaus

Verkauf: **585.000 €**

45549 Sprockhövel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.281,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	220,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	95,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in TOPLAGE von Niedersprockhövel ! Privatverkauf!

Dieses freistehende Einfamilienhaus in erstklassiger Lage besticht durch seine Vielseitigkeit. Zum einen bietet es Familien ein wahres Wohnparadies, anderen eher Flexibilität für großzügiges Wohnen. Wer die Nähe zur Natur schätzt und ein Haus mit ausreichenden Nutzungsmöglichkeiten sucht, wird sich in dieser Immobilie schnell zuhause fühlen.

220qm Wohnfläche und 95 qm Nutzfläche stehen für vielseitige Nutzung privat und/oder beruflich zur Verfügung.

7 Zimmer bieten ausreichend Platz für Kinder, Wohnen, Schlafen und Arbeiten.

Souterrain :

Die drei zusätzlich ausgebauten Räume im Souterrain (Geschoßhöhe 2,30 m) werden zum Teil als Büro- und Schlafräume genutzt.

Hier befindet sich derzeit auch ein Lagerraum inklusiv einer kleinen Werkstatt, sowie eine Waschküche, in der ebenfalls die Gas-Brennwert-Heizung untergebracht ist.

Mit geringem Aufwand könnte auch eine kleine Einliegerwohnung im Souterrain realisiert werden, da, wie auch im Erdgeschoss, ein Tageslichtbad besteht.

Vor dem Haus befinden sich 4 Stellplätze, eine Garage könnte reaktiviert werden.

Erdgeschoss :

Beeindruckend ist der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche. Über die großen Fensterflächen geht der Blick direkt in den Garten. An kalten Wintertagen sorgt darüber hinaus der Kaminofen für eine gemütlich-warme Atmosphäre.

Die angeschlossene Terrasse bietet ausreichend Platz für gemeinsame Erholung im Freien mit Blick auf einen weiten, großen Gartenbereich, der terrassenartig angelegt ist. Hier genießen Sie unter anderem einen wunderbaren Weitblick und finden ausreichend Platz zum Spielen, Feiern und Verweilen.

Auf dieser Etage befindet sich ein weiterer kleiner Raum, sowie ein großzügiges, helles Zimmer mit zwei Türen (zuvor zwei Zimmer).

Dachgeschoss :

Etwa 30 qm des Dachbodens sind zu einem Jugendzimmer mit besonderem Charme ausgebaut - die freiliegenden Balken bereiten eine angenehme Wohnatmosphäre.

60 qm des Dachbodens sind noch ausbaufähig und warten auf ihre Bestimmung.

Ausstattung

Modernisierungsmaßnahmen

Jahr 2000 : Böden, Wandbeläge(alles Feinputz , keine Tapeten!)Tageslicht-Duschbad Souterrain, Elektrik, teilweise neue Heizkörper, Gestaltung der Gartenanlage

Jahr 2001 : Gas- Brennwert-Heizungsanlage

Jahr 2005(ca.) : Dämmung Dachboden, Teilausbau des Dachbodens mit Veluxfenster, Kaminofen im Wohnzimmer

Jahr 2016: Wohnraumerweiterung im Souterrain; bis auf eines, komplett neue Fenster! In dem Zuge wurde das Heizungssystem angepasst und modernisiert, alle Anschlüsse für den weiteren Ausbau des Dachbodens liegen ebenfalls vor

Neue Fenster : Dachgeschoss, teilweise Erdgeschoss

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lage:

Die Immobilie hat ihren Platz in einer ruhigen Sackgasse, ganz in der Nähe eines Waldes im beschaulichen Niedersprockhövel – einer beliebten, gut angebundenen Lage.

Hier ist der Verkehr auf ein Minimum begrenzt.

Durch die großzügig, lockere Anordnung der Nachbarhäuser ergeben sich Freiräume, die mit der Enge von Neubaugebieten nicht vergleichbar sind.

Laut Bebauungsplan kann hier nicht weiter zugebaut werden.

Täglicher Bedarf: im 2 km entfernten Ortskern finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (diverse Lebensmittelmärkte, Bäckereien, ein Obst und Gemüse-Geschäft sowie eine Metzgerei; ebenso Drogeriebedarf) Des Weiteren Ärzte und Apotheken, Mode-u. Haushaltswaren-Geschäfte, Restaurants und Cafés.

In 5 Gehminuten erreichen Sie die nächste Bushaltestelle.

Schule/ Kindergarten: im Ort befinden sich Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Hauptschule; im nahegelegenen Ortsteil Hasslinghausen ebenso eine Gesamtschule. Alles ist wunderbar mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Im 6 Kilometer entfernten Hattingen finden Sie eine Auswahl an weiteren Schulen(Realschule, Gymnasium, Berufskolleg).

Autobahnanbindung: in 2,6 Kilometer Entfernung erreichen Sie die Autobahnauffahrt A 43 mit Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (A 1, A 46)).

Wer Naherholung, Sport, Freizeit(Sprockhövel hat ein eigenes Freibad diverse Sportvereine/ Reitvereine) und Familie zugleich genießen möchte, ist in diesem Kleinod sehr wohl aufgehoben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



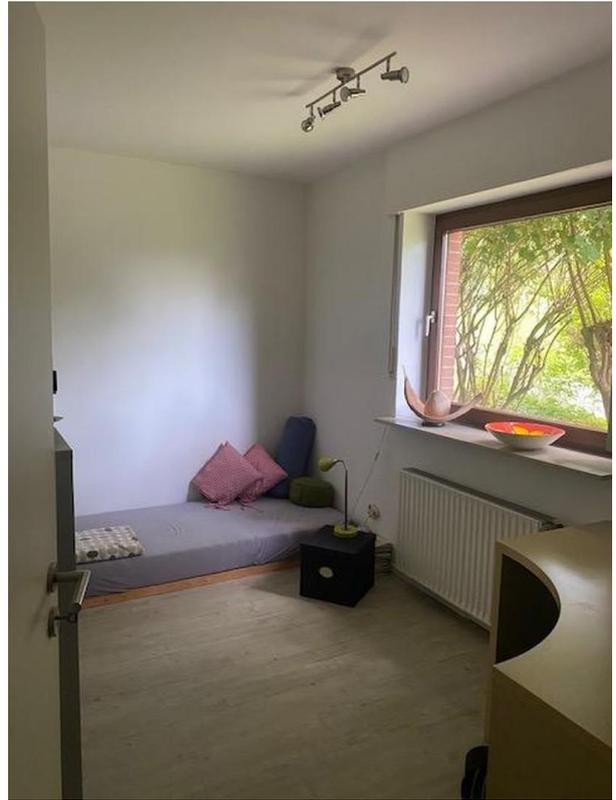
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



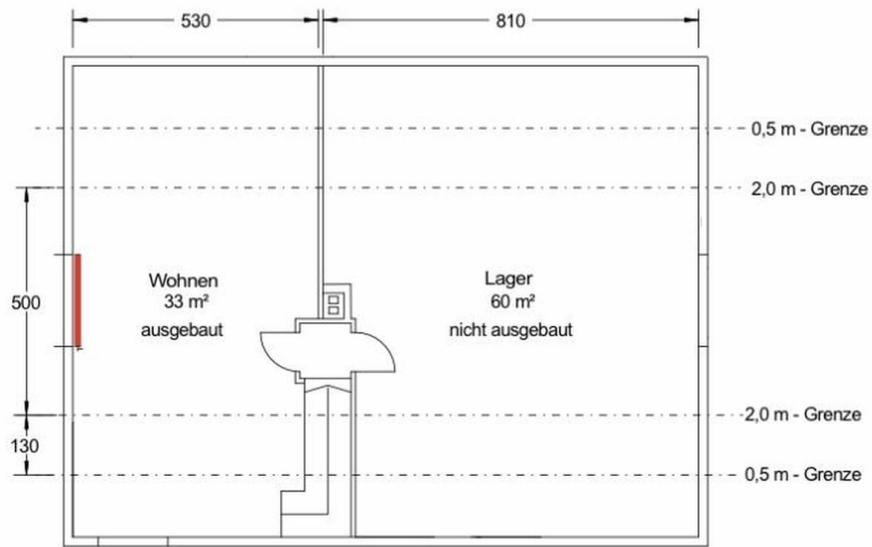
Exposé - Galerie



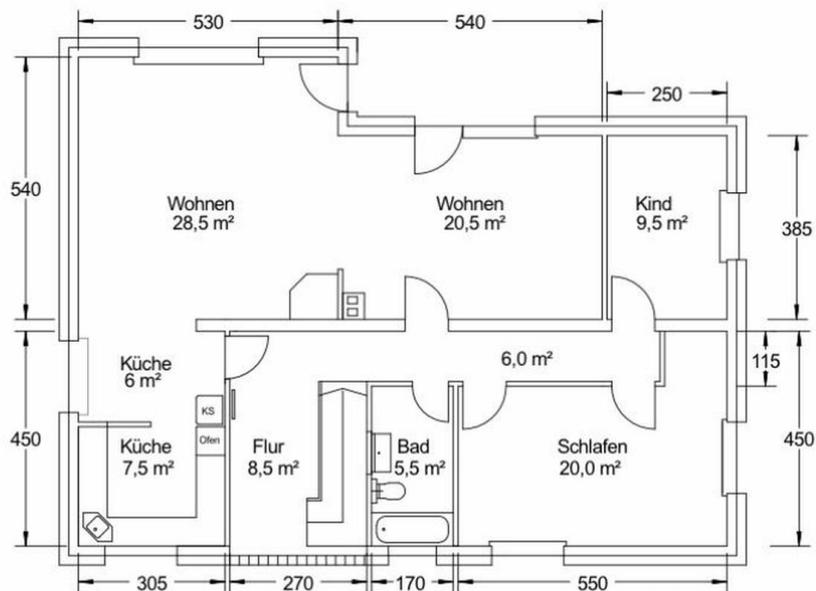
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Erdgeschoss

Gesamt ca. 112 m²

Exposé - Grundrisse

