

Exposé

Doppelhaushälfte in Sprockhövel

Familienfreundliches Domizil in naturnaher bevorzugter Wohnlage



Objekt-Nr. OM-318917

Doppelhaushälfte

Verkauf: **579.000 €**

45549 Sprockhövel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	233,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	168,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

IHR TRAUMHAUS IM ÜBERBLICK:

- Kaufpreis: 579.000 €
- Wohnfläche: ca. 143 m² + 5 Zimmer + ausgebautes Studio
- Grundstück: ca. 233 m²
- Garage: mit direktem Gartenzugang, zwei zusätzliche Stellplätze

Diese hochwertige versetzte Doppelhaushälfte (Kopfhaus) vereint stilvolle Bauweise, durchdachte Raumaufteilung und gehobene Ausstattung. Im lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich genießen Sie den Blick ins Grüne und die Gemütlichkeit eines Kamins. Die großzügige Küche mit Marken-Einbaugeräten ist ideal für gemeinsames Kochen und Geselligkeit. Der gepflegte Garten, eine Ruhe-Oase mit blühenden Sträuchern, lädt zu entspannenden Stunden ein und bietet Platz für Freizeit und Familie. Ein modernes Gartenhaus vervollständigt diesen Rückzugsort.

ERDGESCHOSS:

- Großzügige Diele
- Gäste-WC
- Einladende Küche mit Blick auf den Vorgarten
- Wohn- und Essbereich mit Kaminecke und Zugang zur Sonnenterrasse

OBERGESCHOSS:

Hier erwarten Sie drei helle Zimmer, nutzbar als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer, sowie zwei moderne Bäder. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Fußbodenheizung sowie ein zweites Badezimmer mit bodentiefer Dusche.

AUSGEBAUTES STUDIO IM DACHGESCHOSS:

Ein Highlight ist das lichtdurchflutete Studio mit Panoramafenster, ideal für Wohnträume, Homeoffice oder einen Gästebereich. Dank vorhandener Anschlüsse könnte hier sogar ein drittes Bad integriert werden.

SOUTERAIN:

Hier befindet sich ein wohnlich gestalteter Partyraum mit Kellerbar – perfekt für Feiern und gesellige Abende. Neben einem großen Hauswirtschaftsraum mit umfassendem Stauraum und allen Haushaltsanschlüssen gibt es eine praktische Garderobe. Auch eine separate Einliegerwohnung ist hier realisierbar.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS:

- Smart-Home-Technik:

Elektronisches Türschloss, Video-Sprechstelle in allen Stockwerken,

elektrische Rollläden mit Einbruchschutz

- Sicherheit und Komfort:

Hochwertige Bodenbeläge

Einbruchssichere Fenster

- Energieeffiziente Ausstattung:

Photovoltaikanlage (2022)

Wärmepumpe (Warmwasser)

•Garage und Garten:

Elektrisches Garagentor

Wasseranschluss im Garten und Garage

Gartenhaus mit Stromanschluss

• Pflegeleichter Garten:

Blühende Sträucher

Brunnen

Stimmungsvolle Gartenbeleuchtung

Energieeffizienz:

• Baujahr: 1986

• Heizung:

Gas-Zentralheizung

plus Wärmepumpe

•Energieausweis:

Bedarfsausweis

Effizienzklasse „E“

(Endenergieverbrauch: 137 kWh/m²a)

Ausstattung

AUSSTATTUNG:

- Fassade mit Klinkern, Schiefer und Putz
- voll unterkellert
- Fußbodenbelag überwiegend hochwertige Fliesen
- ertüchtigte Holzfenster mit Isolierverglasung

- Zwei Bäder und Gäste-WC;

Anschluss für ein weiteres Bad im Studio vorhanden

- gesamt 3 WC
- Kamin im Wohnbereich
- LED Beleuchtung Logistik
- Garage mit elektrischem Tor (Smarthome) und Wasseranschluss
- 2 zusätzliche Stellplätze
- Photovoltaikanlage (2022. 3,7KWp)
- Wärmepumpe (Warmwasser)
- Smarthome (elektrische Rollläden an allen Fenstern mit Einbruchschutz)
- elektronisches Türschloss (2023)

- _ Video-Sprechstelle in jedem Stockwerk
- Gasheizung
- geräumiger Partyraum mit Bar
- Hauswirtschaftsraum (Kühlschrank, Waschmaschine und Trockner. Einbauschränke)
- zusätzlich eingebaute Garderobe
- Gartenhaus mit Strom
- Wasseranschluss im Garten und Garage
- Brunnen
- Gartenleuchten
- Tier- und nikotinfreier Haushalt
- Ausgemalt und tapeziert 2021
- Laufende Renovierungen
- Internet: Glasfaser

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

EIN ZUHAUSE FÜR DIE GESAMTE FAMILIE:

Ob großzügiges Familienhaus, Generationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten – dieses Haus bietet flexible Möglichkeiten für jede Lebensphase.

Die Bauweise und Ausstattung der gesamten Immobilie ist hochwertig und zeitlos. Einbruchssicher Fenster, Smarthome, hochwertige Bodenbeläge, Netzwerkverkabelung oder vorbereitete Installationen für alle denkbaren Nutzungsmöglichkeiten sind vorhanden.

EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN:

"Machen Sie sich und Ihrer Familie das schönste Geschenk:

Weihnachten 2024 kaufen und Ostern 2025 im neuen Zuhause feiern!"

INTERESSE GEWECKT?

Dann melden Sie sich gerne und wir besprechen die weitere Vorgangsweise.

Bitte keine Makleranfragen!

Lage

Diese Immobilie liegt in einer ruhigen Privatstrasse im bevorzugten Sprockhövel Haßlinghausen und bietet perfekte Wohnqualität. Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, und nur wenige Minuten trennen Sie von Wäldern und Spazierwegen oder der beliebten Trasse.

Die Immobilie hat durch die Nähe zu den Autobahnen A1, A43 und A46 eine hervorragende überörtliche Anbindung in alle Richtungen. Bushaltestellen in Richtung Wuppertal, Gevelsberg, Hattingen oder Bochum liegen in unmittelbarer Nähe.

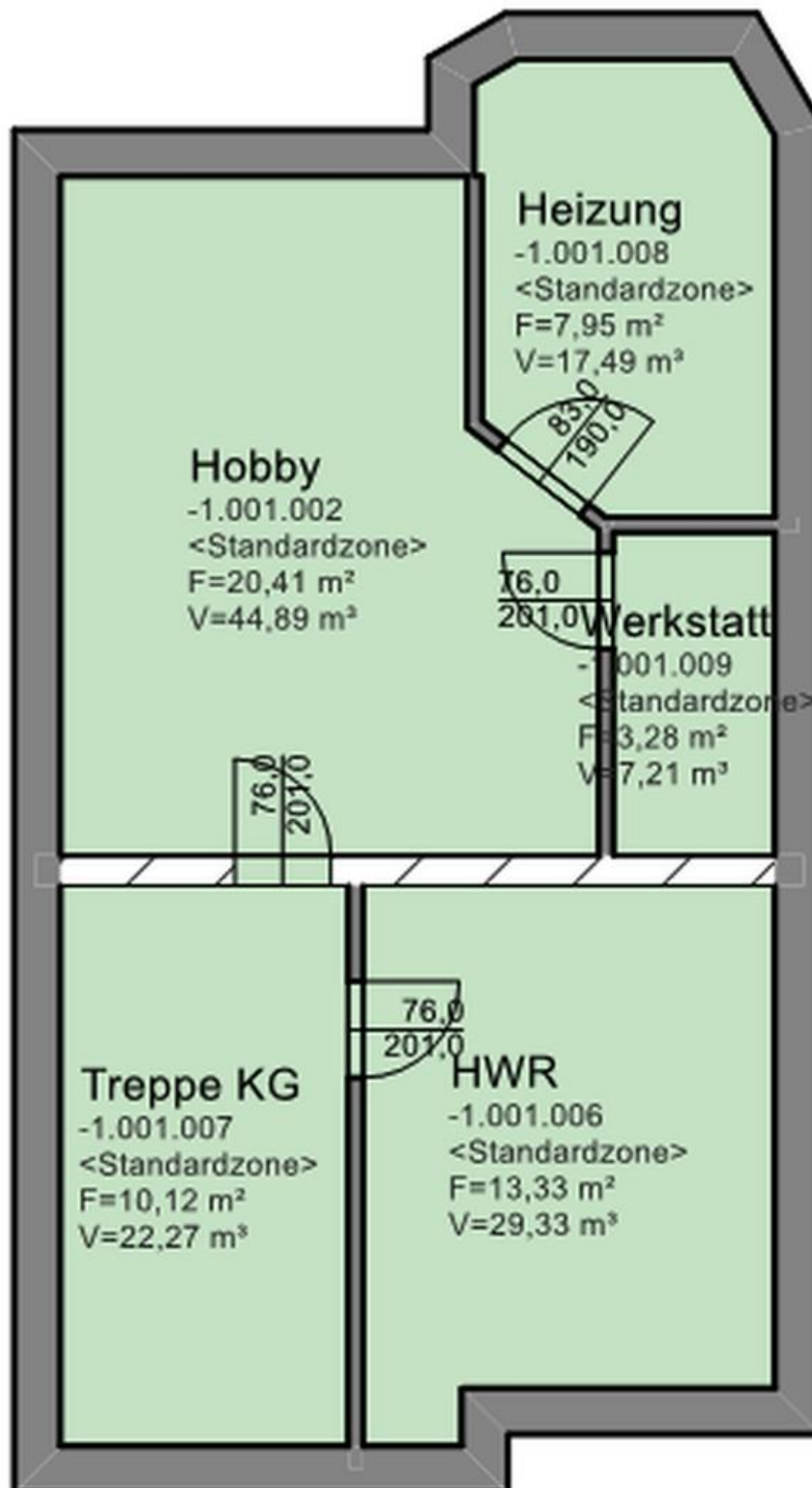
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

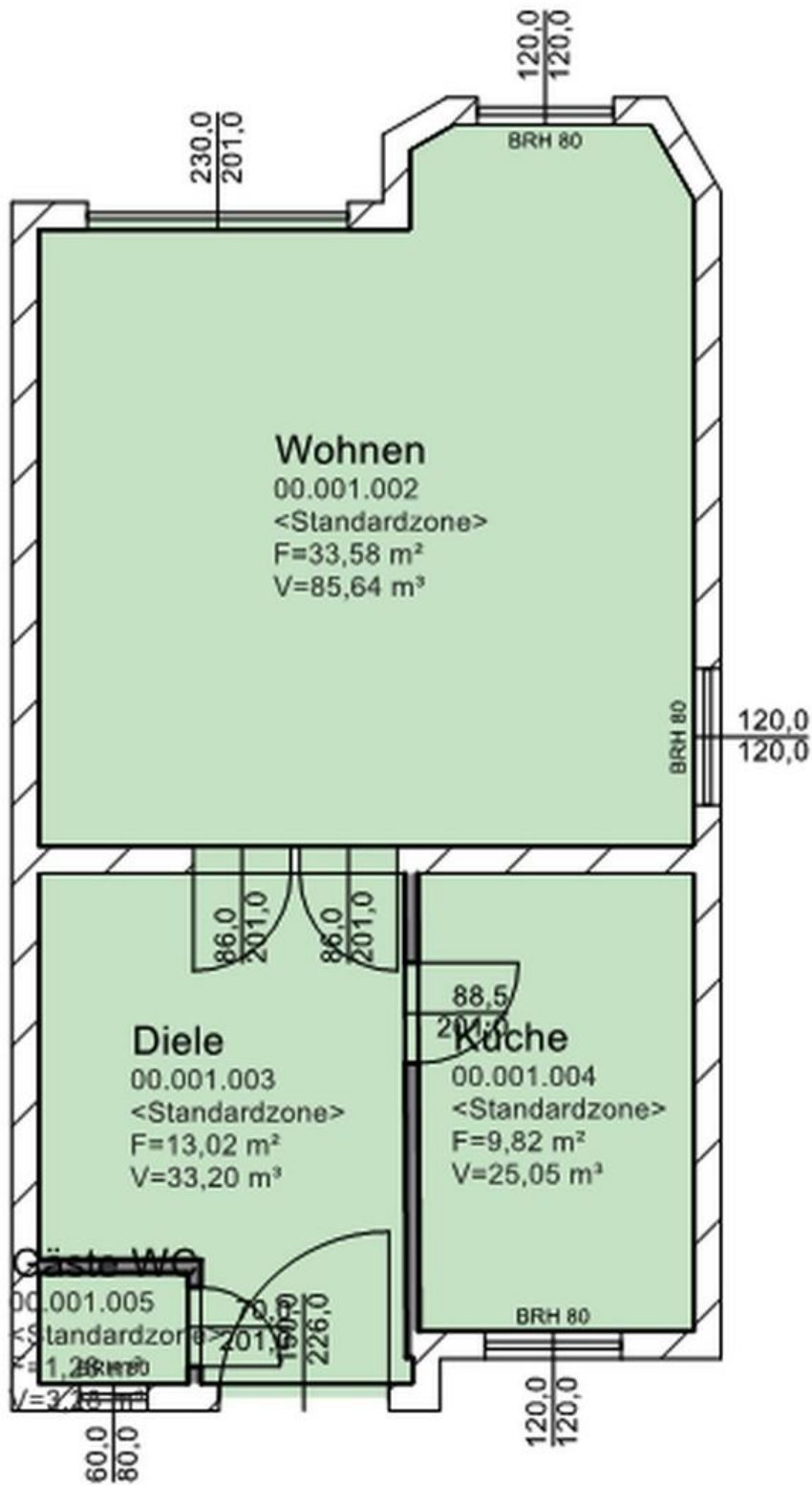
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	137,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Grundrisse



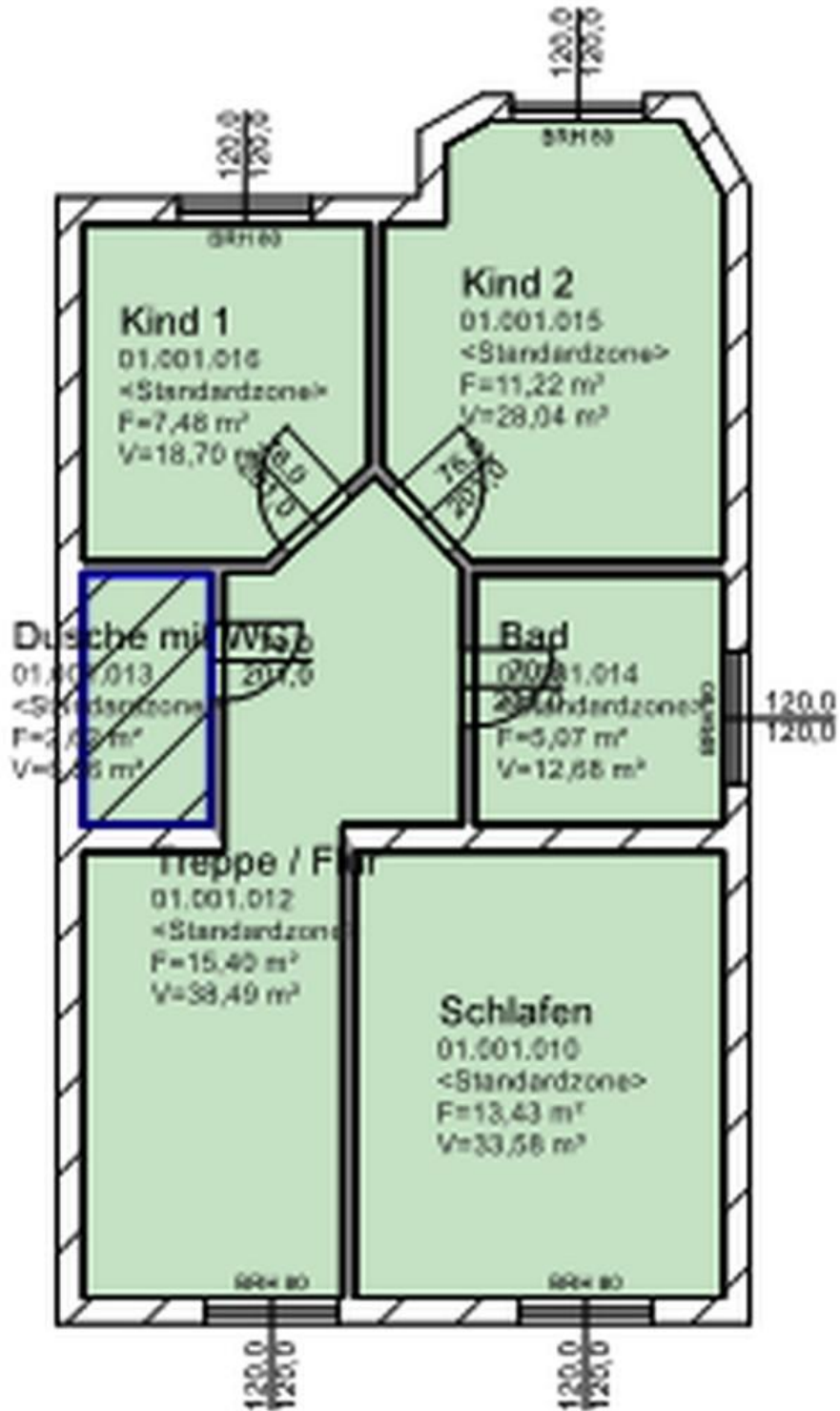
Grundriß Kellergeschoß

Exposé - Grundrisse



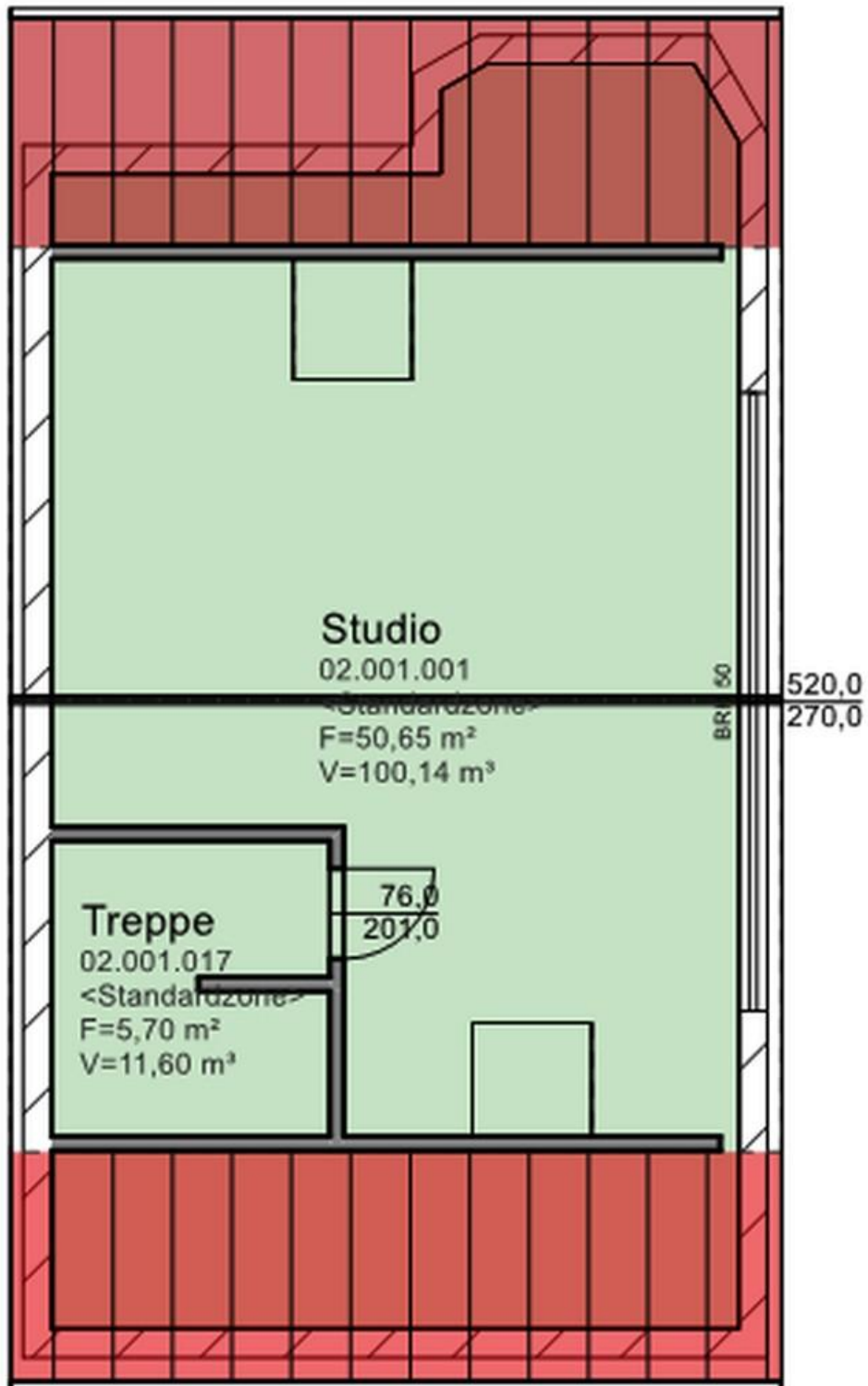
Grundriß Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse



Grundriß Obergeschoß

Exposé - Grundrisse



Grundriß Dachgeschoß