

## Sonnige Baugrundstücke zur individuellen Bebauung In bester Wohnlage von Hagen-Emst, Im Langen Lohe



7 Attraktive voll erschlossene Baugrundstücke in den Größen von ca. 497 bis ca. 500 m<sup>2</sup> Fläche in sonniger sehr beliebter Wohnlage mit bester Infrastruktur, einem hohen Freizeitwert und der Möglichkeit der individuellen und anspruchsvollen Bebauung. Gleichzeitig wurde Wert auf ein klimafreundliches verkehrsberuhigtes Gebiet mit Bäumen, begrünten Dächern und genügend Parkfläche gelegt.



Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH



## Das Wichtigste auf einen Blick

### Der Standort

Hagen-Emst gehört zu den beliebtesten und renommiertesten Wohnlagen von Hagen. Zahlreiche freistehende Einfamilienhäuser, Villen mit großen Gärten und gepflegte Mehrfamilienhäuser prägen das Bild. Gleichzeitig sind alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die Grundschule und Kindergärten sowie Arzt und Apotheke in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Vereine, der Emster Wald und Haßley laden zur Entspannung ein.

### Die Grundstücke

7 sonnige Baugrundstücke von ca. 497 bis ca. 500 m<sup>2</sup> Größe. Mit und ohne Keller bebaubar. Nach Fertigstellung der privaten Baumaßnahmen wird diese Straße gepflastert, 36 öffentliche Parkplätze angelegt sowie zahlreiche Bäume gepflanzt. Diese Kosten sind bereits in den Erschließungskosten enthalten.

### Die Bebauungsmöglichkeiten

Die genauen Bebauungsmöglichkeiten finden Sie im Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) auf der Internet-Seite der Stadt Hagen.

[https://www.hagen.de/web/media/files/fb/fb\\_61/bauleitplanung/26\\_ol\\_4\\_19\\_im\\_langen\\_lohe/Ausgelegte\\_Unterlagen\\_ImLangenLohe\\_gesamt.pdf](https://www.hagen.de/web/media/files/fb/fb_61/bauleitplanung/26_ol_4_19_im_langen_lohe/Ausgelegte_Unterlagen_ImLangenLohe_gesamt.pdf)

### Die mögliche Gestaltung Ihrer Immobilie

Beigefügt erhalten Sie einen Auszug aus dem Gestaltungshandbuch Im Langen Lohe aus dem Sie einen ersten Überblick über die mögliche Bebauung erhalten. Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen gern per Mail das gesamte Gestaltungshandbuch zu.

### Bewerbung für Ihr Grundstück

Beigefügt erhalten Sie den Vordruckbogen der HEG zur Bewerbung um ein Baugrundstück im Baugebiet Langen Lohe. Um auch Familien mit Kindern eine Chance auf den Kauf eines Grundstückes zu ermöglichen hat sich der Rat der Stadt Hagen auch hier wieder für das Punktesystem entschieden. Bitte füllen Sie diesen Bogen komplett aus und fügen diesen mit der aktuellen Finanzierungsbestätigung Ihrer Bewerbung bei.

### Der Zeitplan

Spatenstich Juni 2025, Herbst 2025 Fertigstellung der Baustraße in Asphalt, die nach Abschluss der privaten Baumaßnahmen als gepflasterte Straße mit Pkw-Stellplätzen und zahlreichen Bäumen erstellt wird. Baubeginn der Einfamilienhäuser nach erteilter Baugenehmigung, frühestens nach Fertigstellung der Baustraße.

### Die HEG

Die HEG (Hagener Erschließungsgesellschaft) ist als Tochtergesellschaft der WBH (Wirtschaftsbetriebe Hagen) ein erfahrener Erschließungsträger, der schon in Garenfeld, Berchum, Halden, Eppenhausen, Fley, Emst, Quambusch, Eilpe und am Ischelndahl zahlreiche Baugrundstücke erschlossen hat.

## Baugebiet



## Kaufpreisliste

### Im Langen Lohe, Hagen-Emst

Grundstück 6	ca. 500 qm	€ 160.000,--	- frei -
Grundstück 7	ca. 500 qm	€ 160.000,--	- frei -
Grundstück 8	ca. 500 qm	€ 160.000,--	- frei -
Grundstück 10	ca. 500 qm	€ 160.000,--	- frei -
Grundstück 11	ca. 500 qm	€ 160.000,--	- frei -
Grundstück 12	ca. 500 qm	€ 160.000,--	- frei -
Grundstück 13	ca. 497 qm	€ 159.040,--	- frei -

Keine zusätzliche Makler-Courtage.

Zuzüglich pauschal ca. € 2.000,-- Teilungskosten.

Hagen, 11.06.2025

## Haftungsvorbehalt

Alle Angaben und Berechnungen in diesem Prospekt, einschließlich der Preisangaben, wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für Vollständigkeit und auch die Richtigkeit der Zahlenangaben kann nicht übernommen werden. Fotos, Bilder und Computersimulationen vermitteln nur einen Eindruck möglicher Alternativen, und stellen keine Empfehlungen dar. Es gelten lediglich die notariellen Unterlagen, die Sie vor Kauf übergeben bekommen. Eine Haftung des Vertriebsbeauftragten ist ausgeschlossen.

### Ihre Objektpartner:

### Prospektherausgeber und Grundstücksverkäufer:



HEG Hagener Erschließungs- und  
Entwicklungsgesellschaft mbH  
Eilper Str. 132-136  
58091 Hagen

### Vertriebspartner:



Sparkasse an Volme und Ruhr  
- ImmoCenter -  
Sparkassen-Karree 1  
58095 Hagen  
(i. A. der LBS Immobilien GmbH Nordwest)



Martin Markowski Markus Lütke-Assen Gabriele Biermann Olaf Penschuck

**- Auszug aus dem Gestaltungshandbuch Im Langen Lohe -**

**4. Bauliche Nutzung**

**4.1. Festsetzungen Nutzungsschablone**

Für jedes der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete enthält der Bebauungsplan eine eigene sogenannte Nutzungsschablone. Diese wird beispielhaft anhand des WA 4 erläutert.

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl	WA 4	0,35
Zahl der Vollgeschosse	min. - max. Höhe OKFF	II	OKFF 0,2 - 0,5 m
max. Gebäudehöhe		GH max. 9,5 m	
Bauweise	Dachform		PD FD

**Abb. 1: Darstellung einer Nutzungsschablone WA 4 (eigene Darstellung)**

WA 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt</li> <li>- § 4 BauNVO legt fest, welche Gebäudearten und welche Nutzungen erlaubt sind.</li> </ul>
0,35	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 darf 35 % des Grundstückes bebaut werden.</li> </ul>
II	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In dem Gebiet sind maximal zwei Vollgeschosse möglich.</li> </ul>
OKFF 0,2 – 0,5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) muss in diesem Wohngebiet zwischen 0,2 und 0,5 m liegen. Diese bezieht sich auf die zugeordnete Verkehrsfläche.</li> </ul>
GH max. 9,5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gesamthöhe des Gebäudes darf maximal 9,5 m betragen.</li> </ul>
E	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.</li> </ul>
PD FD	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Als Dachform sind nur Pult- und Flachdächer erlaubt.</li> </ul>



▣ Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH



## Notizen: