



Haus

**Großzügiges Einfamilienhaus mit
2 Bädern, G-WC, überdachter
Terrasse und Garage in
Hohenlimburg**

**Objekt-Nr.:
172732-6492**

labels.forSale

in 58119 Hagen-Hohenlimburg





Details

Preise	Kaufpreis	365.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 187 m²
	Zimmer	5
	Nutzfläche	field.approximately 75 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 285 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1963
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	2
	Wohneinheiten	1
	Gäste-WC	✓
Ausstattung		

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	1



Beschreibung

In ruhiger und begehrter Wohnlage von Hagen-Hohenlimburg befindet sich dieses gepflegte, einseitig angebaute Einfamilienhaus mit viel Platz. Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1937 errichtet und 1963 durch einen Anbau erweitert. Durch eine 1978 durchgeführte Kernsanierung und fortlaufende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen befindet sich die Immobilie in einem guten Allgemeinzustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 187 m², verteilt auf 5 Zimmer, bietet dieses Haus eine ideale Grundlage für Familien. Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnmittelpunkt des Hauses. Über die zentrale Eingangsdiele mit Zugang in ein Gäste-WC mit Fenster gelang Sie rechts in das großzügige, ca. 31,5 m² große Wohnzimmer mit Kamin sowie links in das ca. 25 m² große Esszimmer mit angrenzender Küche. Über den vorderen Bereich des Esszimmer ist auch das Schlafzimmer mit eigenem untenliegenden Duschbad erreichbar. Große Fensterflächen im Wohnzimmer sowie die bodentiefen Schiebetürelemente im Ess-/ und Schlafzimmer sorgen für eine sehr gute Belichtung sowie einen fließenden Übergang zwischen dem Innen-/ und Außenbereich. Zudem können Sie so von allen Bereichen aus direkt in den rückseitigen Garten sowie auf die teilüberdachte Terrasse gelangen. Der gepflegte Garten ist von einer Mauer umgeben und bietet neben einer Rasenfläche auch einen Außenzugang. Die teilüberdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein und ist bei jedem Wetter ein echtes Plus. Über die Eingangsdiele führt eine Treppe ins Dachgeschoss. Über die Zwischendiele gelangen Sie links in ein ca. 31 m² großes Schlafzimmer mit in der Dachschräge integrierten Einbauschränken. Rechts befindet sich ein ca. 30 m² großer Raum, der aktuell als Arbeitszimmer und zudem als Durchgangszimmer zu einem weiteren Schlafzimmer sowie einem modern gefliesten, innenliegendes Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, WC, Bidet und großem Waschtisch genutzt wird. Sie könnten in diesem 31 m² großen Raum jedoch auch im vorderen Bereich durch eine einfache bauliche Maßnahme einen kleinen Vorflur abtrennen und so den restlichen Bereich als ein weiteres Schlafzimmer nutzen. Über einen Zugang vom Esszimmer im Erdgeschoss gelangen Sie in den Keller. Hier befinden sich nicht nur klassische Abstellflächen, sondern zusätzlich ein Hauswirtschaftsraum, ein weiteres WC sowie ein beheizbares Zimmer mit normalem Fenster, das sich hervorragend als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum eignet. Für Ihren Pkw steht Ihnen eine große Garage mit elektrischem Sektionaltor zur Verfügung. Die Garage ist direkt in das Kellergeschoss integriert – somit gelangen Sie bequem und witterungsgeschützt ins Haus.



Ausstattung

Dachform: Satteldach, wärmegeklämmt, Spitzboden vorhanden, Zugang über ausziehbare Leiter aus dem DG/ rüclseitiger Anbau Flachdach mit Bitumschweißbahn Außenwände: Kellergeschoß ca. 30 cm Mauerwerk bzw. Kalksandstein/ Erdgeschoß ca. 30 cm Mauerwerk bzw. Hohlblockmauerwerk/ Dachgeschoß zwischen ca. 17,5- 30cm Mauerwerk bzw. Hohlblockmauerwerk Innenwände: ca. 24 cm tragende Wände aus Kalksandstein, nicht tragend massiv aus Bimsstein Fassade: Edelkraztputz Haustür: Aluminium, weiß mit 3-Punktverriegelung und Isolierverglasung und beiderseitig feststehenden verglaste Seitenelemente Geschossdecken: Beton/ Zwischen DG und Spitzboden Holzbalkendecke Fenster: EG doppelverglassete Holzfenster, zwei Terrassenschiebetüren aus Kunststoff, DG doppelverglassete Holzfenster sowie isolierverglassete Kunststofffenster in der Gaube Fenstersicherung: Rollläden im EG elektrisch und im DG manuell bedienbar, Terrassentüren abschließbar, Kellerfenster mit Gittern Zimmertüren/ Zargen: Holz Geschosstreppen: Zum KG Betontreppe mit Metallgeländer, zum DG Betontreppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer mit PVC- Handlauf Außentreppe: Massiv aus Sandstein mit schmiedeeisernem Geländer Badezimmer: Großes innenliegendes Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, WC und Bidet im DG, weiteres innenliegendes Duschbad im EG Gäste-WC: Im Erdgeschoß mit Fenster, weiteres WC im KG Terrasse: Große teilüberdachte Terrasse mit Zugang aus dem Wohn-/ Ess-/ und Schlafzimmer im EG mit Ost- Westausrichtung Elektroinstallation: Teilmodernisiert mit Kippsicherungen und Nym- Leitungen Heizungsart: Gasbrennwerttherme, Baujahr 2004, mit Warmwasserspeicher, Hersteller Viessmann Warmwasser: Über die Heizungsanlage Wasserleitungen: Kupfer, Wasserfilteranlage vorhanden Abwasserleitungen: Kunststoff Internetgeschwindigkeit: Der Glasfaseranschluss liegt bereits bis zum Haus Garage/ Stellplatz.: Im Kellergeschoß integrierte große Garage mit elektrisch steuerbarem Sektionaltor, Wasseranschluss und direktem Hauszugang Außenanlagen: Rückseitiger eingezäunter Garten mit Außenzugang Grundstück: 285 m² großes Kaufgrundstück Nebenkosten: 803 EUR/ Jahr Wohngebäudeversicherung/ 1.271 EUR/ Jahr Grundbesitzabgaben



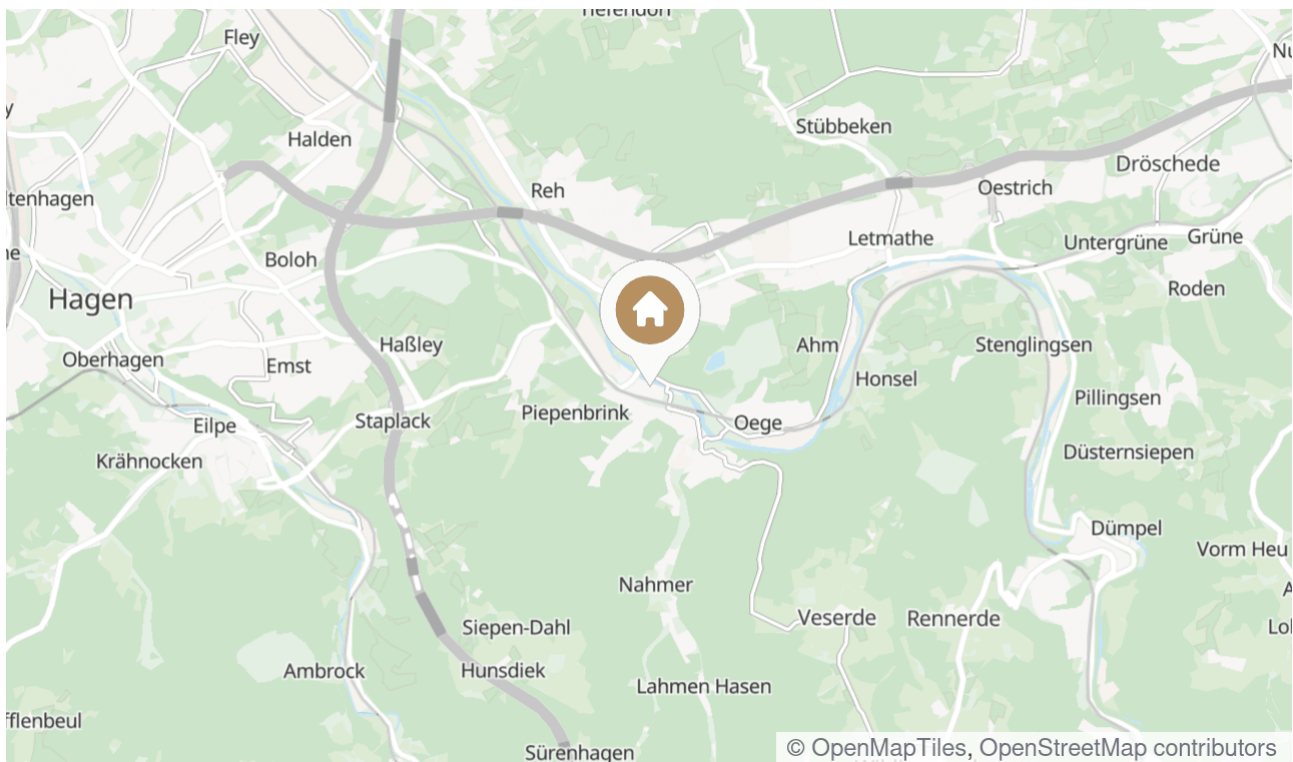
Sonstiges

Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 08.05.2025
Endenergiebedarf Wärme: 197 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse: F Baujahr
Haus: 1937/ Anbau 1963 Baujahr Heizung` : 2004

Lage & Umgebung

58119 Hagen-Hohenlimburg

Hagen- Hohenlimburg Diese Haus liegt in begehrter Lage zwischen Elsey und Henkhausen mit bester Verkehrsanbindung und gleichzeitiger Nähe zur Natur. Hohenlimburg, bekannt durch seine Schlossfestspiele, ist der größte und attraktivste Stadtteil von Hagen mit eigenem Stadtkern. Die Innenstadt von Hagen erreichen Sie über die A 46 in ca. 8- und Dortmund ca. in 20 Autominuten. Bus und Bahnverbindungen sind in alle Richtungen vorhanden. Die Busverbindung ist fußläufig erreichbar. Sämtliche Schultypen sind in Hohenlimburg vertreten. Das Freizeitangebot ist interessant und reichhaltig. Die gesamte Freizeitpalette von Wassersport über Tennis, bis zum Radfahren und Wandern, hält Hohenlimburg für Sie bereit. Dazu lädt das Schloss Hohenlimburg zu Entdeckungstouren und den alljährlichen Schlossfestspielen ein.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

07.05.2035

Endenergiebedarf

197 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

1937

Wesentlicher Energieträger

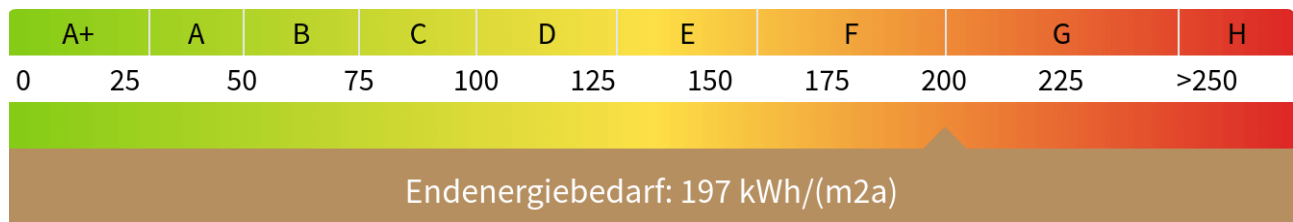
Gas

Befeuerungsart

Gas

Energieausweis

2014





Hausansicht



Überdachte Terrasse



Das ca. 31 m² große Wohnzimmer...



...mit Kamin und Gartenzugang.



Das ca. 25 m² große Esszimmer...



..ebenfalls mit direktem Gartenzugang



Der schöne Gartenbereich



Die Küche



Das Schlafzimmer im EG



Das Duschbad neben dem Schlafzimmer



Weiteres Schlafzimmer im DG



Das Arbeits-/ Gästezimmer im DG



Hauptbad im DG mit Eckbadewanne...



...Dusche, Bdet und WC



Weiteres Schlafzimmer im DG

Kontakt

Telefon: 02331-3678910

E-Mail: info@casa-id.de

Ihr Ansprechpartner

Kevin Roggenkamp

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

