



Haus

**Schönes 2-Familienhaus auf
sonnigem Kaufgrundstück in
Hohenlimburg (Elsey-Reh)!**

**Objekt-Nr.:
172732-6564**



Haus zum Kauf

in 58119 Hagen-Hohenlimburg





Details

Preise	Kaufpreis	480.000 €
	Erbpacht	1.897 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
	Einliegerwohnung vorhanden	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 207 m²
	Zimmer	10
	Nutzfläche	ca. 90 m²
	Grundstücksfläche	ca. 902 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1974
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Badezimmer	3
	Wohneinheiten	2
Ausstattung	Gäste-WC	✓



Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 2

Beschreibung

Schönes 2-Familienhaus auf sonnigem Kaufgrundstück in Hohenlimburg (Elsey-Reh) mit Doppelgarage! Über die leicht geschwungene Außentreppe gelangen Sie zum Eingang des Hauses. Das Haus ist so ausgelegt, dass über den Flur hinter der Eingangstür die Hauptwohnung sowie die ausgebaut Wohn-/Nutzfläche im Dachgeschoss getrennt erreicht werden können. Die Einliegerwohnung im UG ist über einen separaten Eingang von der Straßenseite her erreichbar. Vom Hausflur aus liegt rechts das Büro/Arbeitszimmer, links das Gäste-WC. Weiter geradeaus befindet sich auf der rechten Seite die gemütliche Bar, dann das Tageslichtbad mit Wanne und Glasdusche sowie ein Zimmer, nutzbar als Schlafzimmer oder Esszimmer. Der sehr üppige Wohn- und Essbereich, links gelegen, mit der angrenzenden Küche gewinnt noch zusätzlich mit dem traumhaften Blick in den wunderschön angelegten Garten. Vom Hausflur aus gelangt man in das Dachgeschoss. Hier wurden die zur Straße liegenden, ehemaligen Bodenräume durch eine Nutzungsänderung zu Wohnraum umgebaut. Zwei Wohn- oder Schlafräume, ein TL-Bad und eine kleine Kochecke sind ein Paradies für Kinder oder andere Familienmitglieder. Die beiden zum Garten liegenden Bodenräume wurden ebenfalls ausgebaut und mit einer Gaube, Fenster, Heizung, Wandverkleidung und Bodenbelägen ausgestattet. Bestens geeignet für Hobby und Freizeit. Im Untergeschoss befindet sich die Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Diese Einheit verfügt über ein Schlafzimmer, einen Wohnraum, eine kleine Küchenzeile und ein Wannenbad. Ideal zur Vermietung, da der Zugang nicht über den Hausflur der Hauptwohnung erfolgt. Ebenfalls im UG befinden sich drei Kellerräume. Die hier eingebaute Sauna bringt Entspannung an kalten Wintertagen. Das Tor zur Garage öffnet sich elektrisch. Da die Garage sich über die gesamte Tiefe des Gebäudes erstreckt, können Sie hier bequem zwei PKW hintereinander einstellen. Die Rasenfläche ist ausgestattet mit einer

automatischen Bewässerungsanlage. Ein Gartenhaus mit davor liegender Feuerstelle komplettiert diesen liebevoll gestalteten Garten. Insgesamt ein gepflegtes und freundlich wirkendes Haus in sehr beliebter Lage, mit vielen Optionen und einem wunderschönen Kaufgrundstück. Lassen Sie sich inspirieren!

Ausstattung

Bauart: Massiv Wände: Keller=36,50cm Kalksandstein, EG + DG=30,00cm Hohlblock Decken: Beton Fassade: Kratzputz Dach: Satteldach Eindeckung: Ziegel Fenster: Kunststoff, ISO 2-fach Fenstersicherung: Rollläden Haustür: Kunststoff/Holz Türen: Holz Zargen: Holz Bäder: UG=Wannenbad innenliegend, EG=Tageslichtbad mit Wanne und Glasdusche DG=Tageslichtbad mit Wanne, Keller= Dusche Gäste-WC: Jeweils 1 WC im EG und im DG Warmwasser: Elektronische Durchlauferhitzer im UG und DG, im EG zentral durch Speicher Heizung: Elektro-Fußbodenheizung im UG, EG und DG, im DG zusätzlich Radiatoren Bodenbeläge: Fliesen und Teppichboden UG: -Einliegerwohnung mit separatem Eingang (2 Räume, kleine Küche , Bad) -Drei Kellerräume mit eingebauter Sauna -Doppelgarage über die gesamte Tiefe des Hauses, 2 PKW hintereinander, Garagentor mit elektrischem Antrieb Terrasse/Balkon: Sehr großzügige und überdachte Terrasse im Fachwerkstil mit Glaseinsätzen. Die eingebauten Lichtkuppeln können geöffnet werden. Außenanlagen: Plattierte Zuwegung, wunderschön angelegter Garten mit Rasen(mit Sprenkleranlage), Bäumen und Sträuchern, Gartenhaus mit separatem Sitzplatz und Feuerstelle Nebenkosten: - Grundbesitzabgaben = 348,66EUR / Quartal - Gebäudeversicherung = 335,08EUR / Quartal

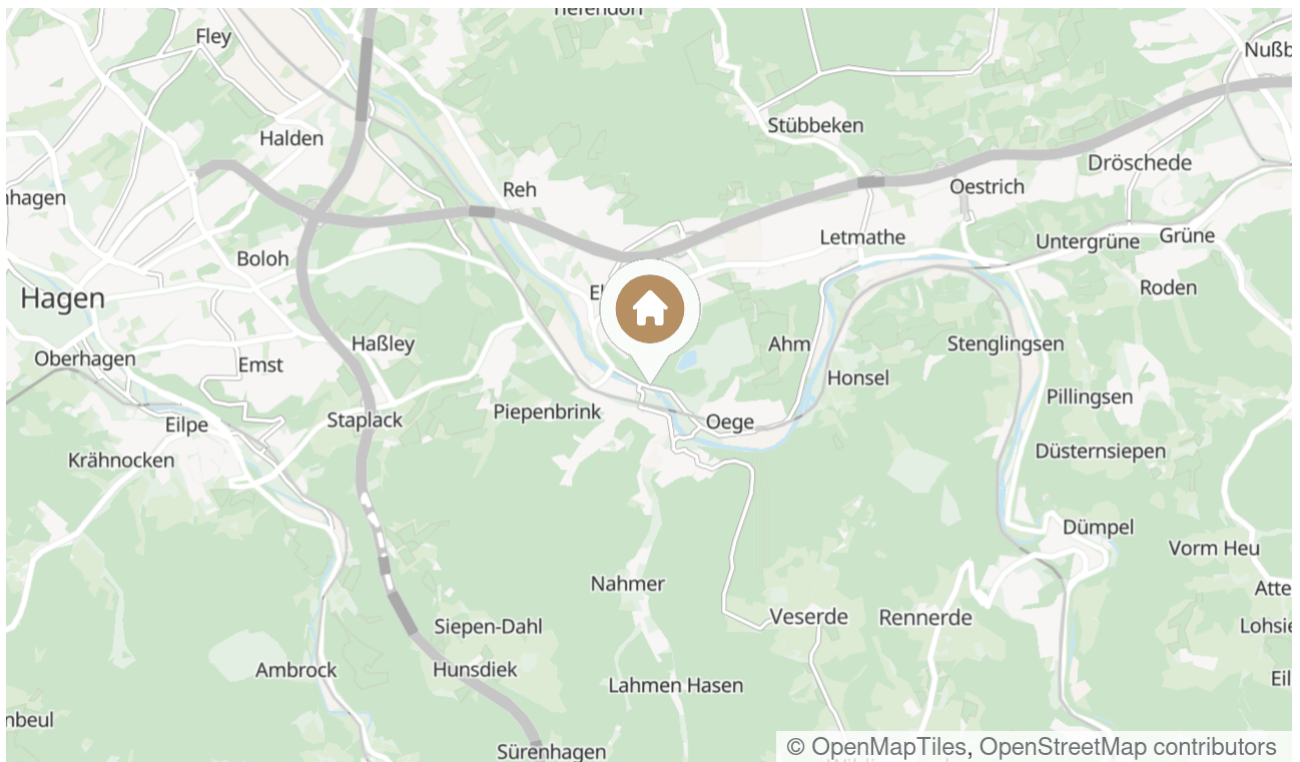
Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis Gültig von: 06.02.2025 Gültig bis: 06.02.2035
Endenergiebedarf Wärme: 196 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser
Energieeffizienzklasse: F Baujahr: 1973

Lage & Umgebung

58119 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 in ca. 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

05.02.2035

Ausstellungsdatum

06.02.2025

Endenergiebedarf

196 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

1973

Wesentlicher Energieträger

Strom

Befeuerungsart

Elektro





Die schicke Frontansicht



Der wunderschöne Garten mit Gartenhaus und Feuerstelle



Blick auf die große und überdachte Terrasse



Das Wohnzimmer



Der Essplatz



Die Küche



Das Bad mit Glasdusche im EG



Ein großzügiger Wohnraum im DG



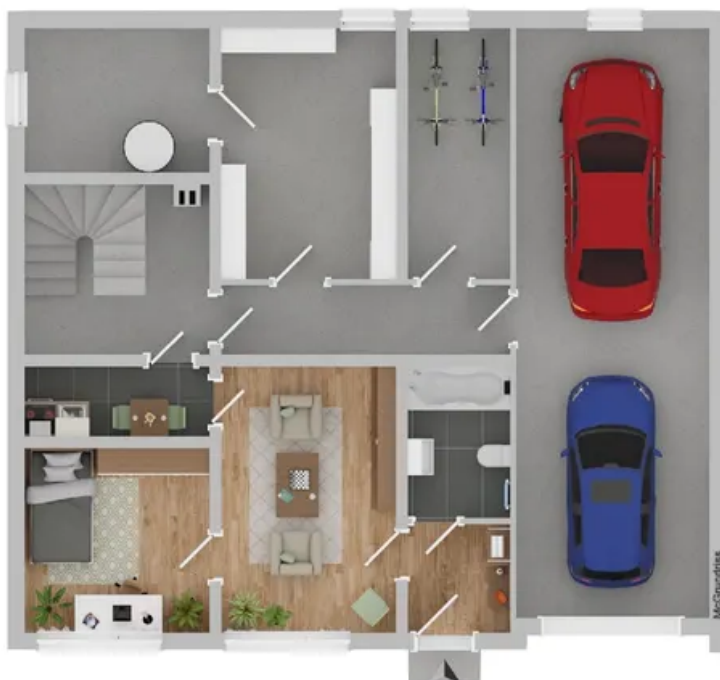
Ein gemütlicher Schlafraum im DG



Der Schlafraum Im Appartement im UG



Die Sauna im Keller



Das Untergeschoss



Das Erdgeschoss



Das Dachgeschoss



Die Gartenhütte mit zusätzlichem Sitzplatz



Die tolle Bar für gemütliche Stunden

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

