



Haus

**Historisches Herrenhaus im
Hagener Süden, aufgeteilt in zwei
Eigentumswohnungen**

**Objekt-Nr.:
172732-6566**

Haus zum Kauf

in 58091 Hagen





Details

Preise	Kaufpreis	595.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 353 m²
	Zimmer	10
	Nutzfläche	ca. 150 m²
	Grundstücksfläche	ca. 4.898 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1925
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	modernisiert
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	3
	Schlafzimmer	6
	Wohneinheiten	2
Ausstattung	Gäste-WC	✓



Stellplätze

Carport	Anzahl 2
Freiplatz	Anzahl 5
Garage	Anzahl 2

Beschreibung

Wohnung I: Durch die historische Eichenhaustür gelangen Sie in das herrschaftliche Treppenhaus. Von hier aus gibt es rechts eine Verbindungstür zu dem (wiederherzurichtenden) Poolbereich, geradeaus einen Hauswirtschaftsraum und links die Tür zur wunderschönen Diele, die zur Hauptetage der Wohnung führt. Hier gibt es keine Durchgangszimmer, alle Räume sind von der zentralen Diele aus direkt erreichbar. Das geräumige Schlafzimmer mit einem großen Einbauschränk, das Tageslichtbad, die schöne Küche mit Blick ins Grüne und einem Ausgang zum Wintergarten und der großzügige Wohnraum mit dem tollen Kamin, einer urgemütlichen Leseecke und einem weiteren Ausgang zum beheizbaren Wintergarten. Vom Wintergarten aus gelangt man über einen Holzsteg in den Garten. Von der zentralen Diele führt die Holztreppe in das Dachgeschoss. Hier finden Sie zwei Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer, ein TL-Duschbad und zwei Abstellräume. Ein Gästezimmer befindet sich im Spitzboden, welches über eine Treppe aus dem Arbeitszimmer erreichbar ist. Die zur Gartenseite gelegene Außenwand zum Poolbereich wurde ehemals nach einem Brandschaden nicht wieder hergerichtet. Möglichen Käufern bleibt es selbstverständlich überlassen, diese Fläche wieder durch eine Mauer zu schließen und hier eine schöne Badelandschaft zu gestalten. Hinter dem Pool befindet sich noch ein Durchgang zu einer ca. 27qm großen Terrasse. Wohnung II: Diese Wohnung wird durch einen separaten Zugang über die Außentreppenanlage erschlossen. Sie betreten die Diele, dann liegt links das Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Rechts befindet sich die gemütliche Wohnküche mit einem

begehbaren Vorratsschrank und einer optisch ansprechenden Klinkerwand. Geradeaus gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer. Die hohen Decken, die Rundbögen und der wunderschöne Kachelofen versprühen einen außergewöhnlichen Charme. Vom Wohnraum aus gelangt man in den schicken Schlafraum und in das große, helle Kinderzimmer. Ein Highlight ist der direkt gegenüber der Eingangstür zur Wohnung 2 in den Berg gebaute Weinkeller. Links neben dem Hauptgebäude befindet sich das ehemalige Gesindehaus. Da dieses im Krieg stark beschädigt wurde, hat man hier später einen Schuppen errichtet. Dieser ist einfach ausgestattet und nicht beheizt, verfügt aber über Anschlüsse für Strom und Wasser. Im rechten Bereich ist eine Doppelgarage vorhanden. Ansonsten wird der Schuppen als Lagerfläche genutzt. Ob das ehemalige Gesindehaus in seiner ursprünglichen Form wiederhergestellt werden darf, ist zurzeit nicht geklärt, da hierzu keine Bauvoranfrage gestellt wurde. Insgesamt eine außergewöhnliche Immobilie mit viel Charme...lassen Sie sich inspirieren!

Ausstattung

Bauart: Massiv Fassade: Feinputz auf WDVS (ca. 80mm) Decken: Betondecke über dem KG, sonst Holzbalkendecken Dachform: Walmdach Eindeckung: Dachziegel (z.T. historische Biberschwanzziegel, Gauben mit hochwertiger Schieferverkleidung Heizung: Ölheizung mit Brennwerttechnik, neu im Jahr 2024 Warmwasser: Durchlauferhitzer Wasser: Frischwasserversorgung über eigenen Tiefbrunnen Entwässerung: Über die Kleinkläranlage des Nachbarn (Kosten=550EUR/Jahr) Keller: Ölkeller, Heizungskeller, Wein- und Wildkeller in den Berg gebaut, separater Zugang gegenüber der Wohnung. Nr. 2 ETW Nr. 1: Zugang: Massive Doppeleichtentür mit zus. Einbruchsschutz, Natursteintreppe Innentreppe: Hochwertige, massive Holztreppe Innentüren: Holz Zargen: Holz Fenster: Größtenteils hochwertiges Tropenholz mit Isolierverglasung, sonst KS-Holzimitat, sehr hoher Einbruchsschutz (WK2 Beschläge mit B1 Verglasung Bodenbeläge: Wohnzimmer, Flur, Küche, Bäder und Wintergarten= Fliesen, Rest= Laminat Bäder: Bad 1= TL-Bad mit Waschbecken, WC und Wanne Bad 2= TL-Duschbad im OG Elektroinstallation: Klingel, Türöffner; Sprechanlage, Internet/Telefon mit bis zu 1000 Mbit/s (Telekom und Deutsche Glasfaser), TV über große SAT-Anlage Kamin: Kamin im Wohnraum Außenanlage/Poolbereich: Der Poolbereich muss saniert werden. Nach einem Brandschaden wurde die Außenwand zum Garten nicht wiederhergestellt. Die Gestaltung im anhängenden Grundriss ist eine Visualisierung des möglichen Ausbaus. ETW Nr.



2: Zugang: Separater Zugang über die Außentreppenanlage auf der Gebäuderückseite Innentüren: Holz Zargen: Holz Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, im Schlafzimmer mit erhöhtem Einbruchschutz Bodenbeläge: Hochwertige Vinylböden in allen Räumen, Bad gefliest Bad: TL-Bad, WC, Waschbecken Wanne und Dusche, z.T. neue Objekte aus 2019 Kamin: Kachelofen im Wohnraum Außenanlagen: Gepflasterte Zufahrt, Wiesen, Bäume, Waldgebiet Parkflächen: Genügend Parkflächen auf dem Grundstück, Doppelgarage im Schuppen nebenan (ehem. Gesindehaus)

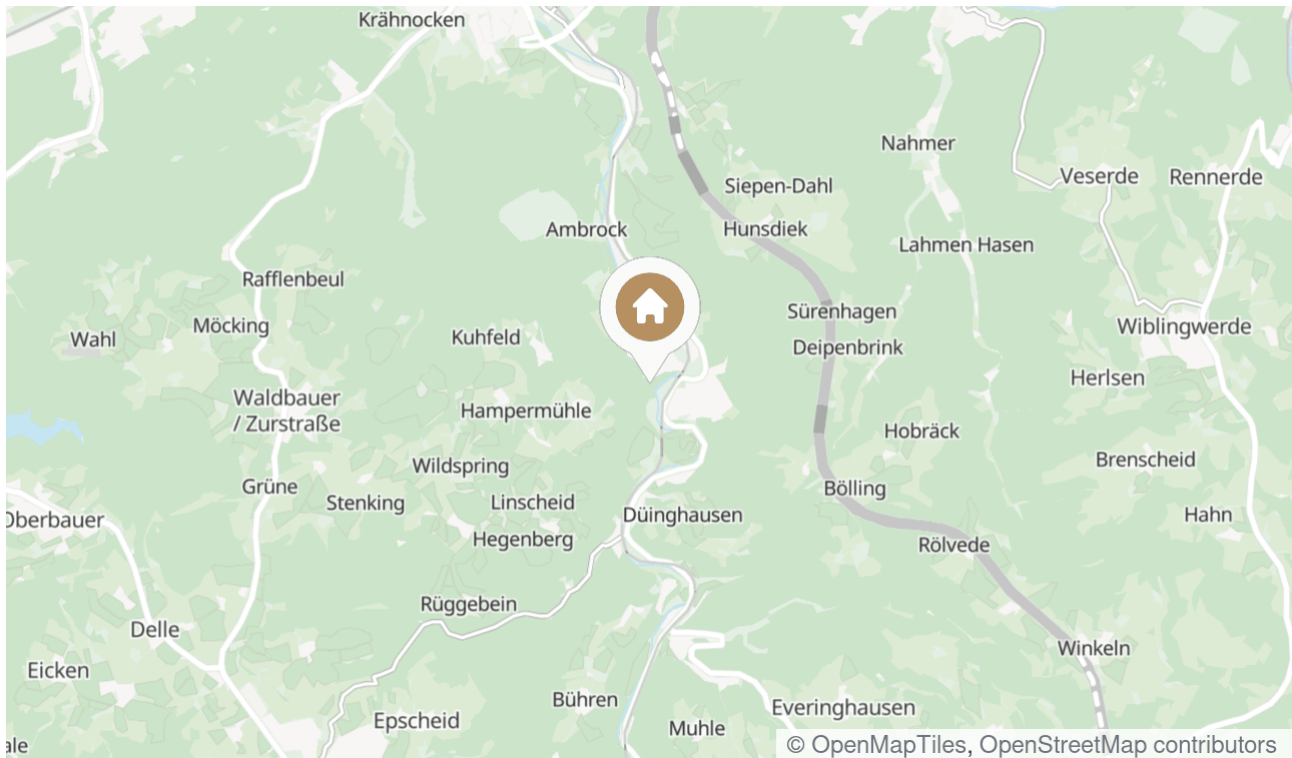
Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis Gültig von: 16.04.2025 Gültig bis: 16.04.2035
Endenergiebedarf Wärme: 180 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse: F Baujahr: 1925

Lage & Umgebung

58091 Hagen

Dieses Anwesen liegt im Außenbereich des Hagener Südens. Der Ortsteil zeichnet sich durch eine wunderschöne, hügelige Landschaft aus. Unzählige Wanderwege in den großen Waldgebieten beginnen nahezu vor der Haustür. Durch die direkte Autobahnnähe bietet die Lage aber gleichzeitig auch eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung (A45 Auffahrt Hagen - Süd). Aber auch die angrenzenden Stadtteile Hagen - Emst, Eilpe, Holthausen und Hohenlimburg sind in wenigen Minuten erreichbar. Hier stehen alle benötigten Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten Ärzte etc.) zur Verfügung.



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

15.04.2035

Ausstellungsdatum

16.04.2025

Endenergiebedarf

180 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

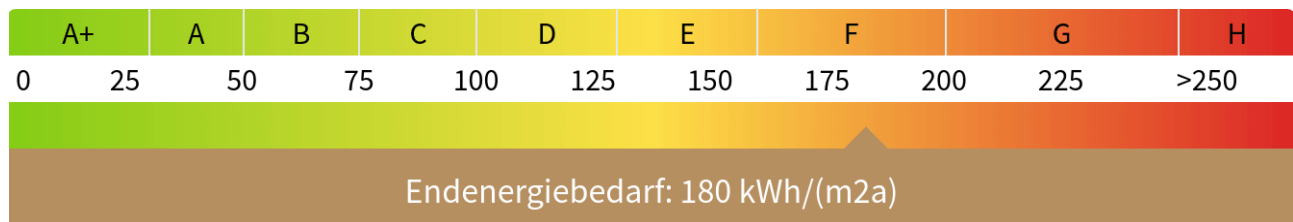
1925

Wesentlicher Energieträger

Öl

Befeuerungsart

Öl





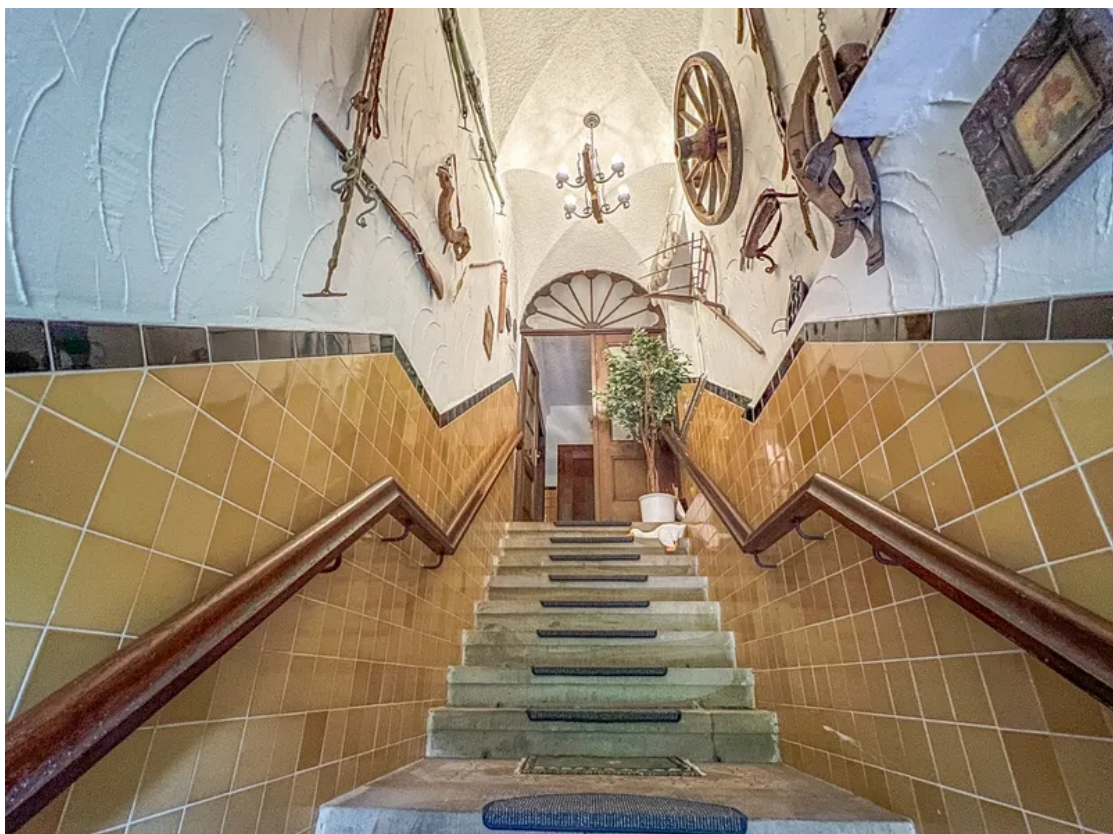
Ansicht



Einfahrt zum Anwesen



Ansicht



Treppenhaus zur Wohnung 1



Wohn- und Esszimmer 1.OG Wohnung 1



Tageslichtbad DG



Küche Wohnung 1



Wintergarten Wohnung 1



Gartenzugang Wintergarten Wohnung 1



Rückansicht



Diele DG Wohnung 1



Schlafzimmer DG Wohnung 1



Büro DG Wohnung 1



Gästezimmer Spitzboden Wohnung 1



Küche Wohnung 2



Wohn- und Esszimmer Wohnung 2



Wohn- und Esszimmer Wohnung 2



Kinder-/ Arbeitszimmer Wohnung 2



Schlafzimmer Wohnung 2



Tageslichtbad Wohnung 2



Garage und Stellplatz



Frontansicht

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

