



Haus

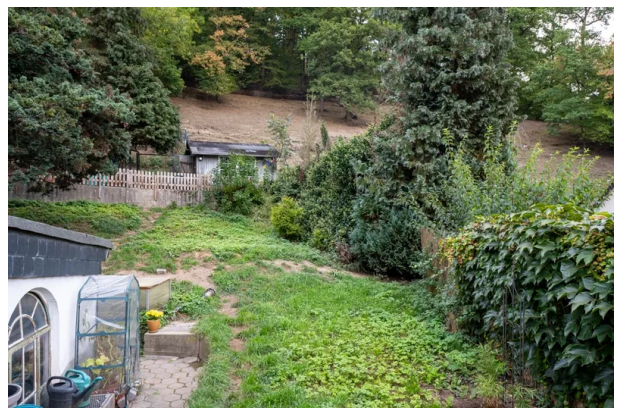
**Fachwerkidylle mit Weidefläche
kleines Haus, großes Grundstück
- perfekt für Tier- und
Naturfreunde**

**Objekt-Nr.:
172732-6578**



Haus zum Kauf

in 58119 Hagen-Wesselbach





Details

Preise	Kaufpreis	185.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
	Modernisierungen	2021
Flächen	Wohnfläche	ca. 80 m²
	Zimmer	4
	Grundstücksfläche	ca. 2.668 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1900
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	3
	Badezimmer	1
	Wohneinheiten	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen, Laminat
	Kamin	✓
	Dachboden	✓
	Abstellraum	✓



Stellplätze

Freiplatz

Anzahl

1

Beschreibung

Träumen Sie davon, morgens den Blick auf eine große Wiese schweifen zu lassen auf der die eigenen Tiere grasen? Möchten Sie Gemüse aus dem eigenen Garten ernten und gleichzeitig die Geborgenheit eines historischen Fachwerkhauses genießen? Dieses besondere Anwesen in Hagen-Hohenlimburg bietet Ihnen all das – und noch mehr. Das zweigeschossige Fachwerkhaus verfügt über ca. 80 m² Wohnfläche, aufgeteilt in Erd-/ und Obergeschoss und einen seitlichen Anbau sowie über Nutzfläche in der Teilunterkellerung und dem praktischen Spitzboden. Die Immobilie steht auf einem Höhenzug im Wesselbachtal auf einem großzügigen insgesamt ca. 2.700 m² großen Grundstück, das vollständig eingezäunt ist. Damit eröffnet es Ihnen die Freiheit, Ihre Träume von Tierhaltung, Selbstversorgung oder einfach einem naturverbundenen Leben im Grünen zu verwirklichen. Der Hausgarten mit Terrasse ist vom Weideland durch einen Zaun getrennt – so bleibt Ihr Rückzugsort geschützt, während Sie gleichzeitig die Möglichkeiten der angrenzenden Fläche nutzen können. Eine gepflasterte Zufahrt verbindet Garten und Grundstück und dient zugleich als Abstellfläche für ein Fahrzeug und als Zugang zur Weide, die aktuell von Schafen beweidet wird. Im Inneren des Hauses empfängt Sie eine Eingangsdiele, die den Weg in das Obergeschoss, den Spitzboden und den offenen Wohn-/ Ess-/und Küchenbereich im Erdgeschoss öffnet. Auch der Anbau ist von hier aus zugänglich: Dort befinden sich ein separates WC, ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne sowie ein weiterer, tiefer gelegener Raum mit Zugang zum Garten und zur Teilunterkellerung. Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn-/ Ess-/ und Küchenbereich im Erdgeschoss. Ein großer Kaminofen spendet hier wohlige Wärme, während die freiliegenden Fachwerkbalken eine unverwechselbare Atmosphäre schaffen – urig, behaglich und voller Charakter. Im Obergeschoss stehen drei Räume zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Gäste-/ oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die Deckenhöhen zwischen 1,90 m und 2,22 m unterstreichen den traditionellen Charme des Hauses. Zusätzlichen Stauraum bieten der Spitzboden, der große Nebenraum im Anbau sowie die



Teilunterkellerung. Dieses Fachwerkhaus ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Lebensgefühl. Hier finden Sie Ruhe, Naturverbundenheit und Raum zur Entfaltung. Ein idealer Ort für Menschen, die das Besondere suchen, die Freiheit schätzen und vielleicht schon länger davon träumen, ein Stück Selbstversorgung und Ursprünglichkeit in ihr Leben zu holen.

Ausstattung

Dachform: Haupthaus Satteldach mit Unterspannbahn, Spitzboden als Abstellfläche vorhanden, Anbau mit Pultdach Fassade: Fachwerk Decken: KG: Stahlträgerdecke, Geschossdecke: Holzbalkendecke, Fundament aus Bruchsteinen Fenster: Doppelverglaste Holzfenster, Bj. 1980, zwei Dachflächen-/ sowie Giebelfenster im Spitzboden Eingangstür: Holz Zimmertüren/ Zargen: Holz Bodenbeläge: EG gefliest, OG Klick- Vinyl Badezimmer: Tageslichtbad im Anbau mit Badewanne und Dusche, separates WC mit Fenster Geschosstreppen: Stahlkonstruktion mit Holzstufen Balkon/Terrasse: Ca. 12 m² große gepflasterte Terrasse Heizungsart: Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik, Hersteller Wolf, Baujahr 2021 Warmwasser: Zentral über die Heizungsanlage Elektrik: Mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter Garage / Stellplatz: 1 Außenstellplatz vorhanden, weitere Stellplätze wären auf dem Grundstück möglich Grundstück: Ca. 2.700 m² Kaufgrundstück, ca. 2.300 m² Weideland mit Hanglage und Stallungen, ca. 400 m² Hausgrundstück mit zwei Außenzugängen, Grundstücke sind vollständig getrennt eingezäunt. Nebenkosten: 600 EUR/ Jahr Wohngebäudeversicherung, 1.965 EUR/ Jahr Grundbesitzabgaben inkl. Grundsteuer Keller: Teilunterkellerung mit geringerer Deckenhöhe Sonstiges: Das Grundstück ist baulastenfrem.

Sonstiges

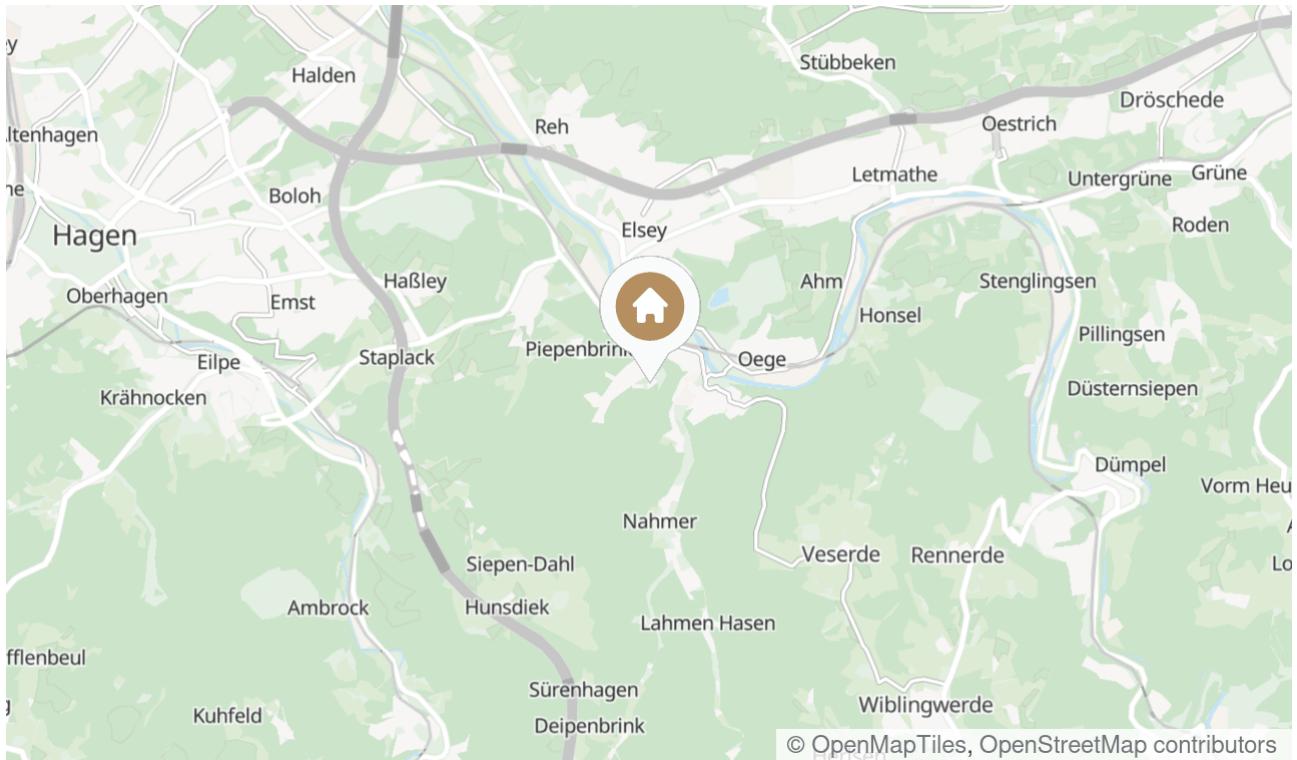
Der energieausweis wird den Interessenten vorgelegt und in Kopie übergeben. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 22.02.2022 Endenergiebedarf Wärme: 365.4 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: H Baujahr Haus: 1900 (geschätzt) Baujahr Heizung: 2021



Lage & Umgebung

58119 Hagen–Wesselbach

Hagen- Wesselbach Die Immobilie liegt im oberen Bereich des idyllischen Wesselbachtal in Hagen-Hohenlimburg – einer Lage, die durch Ruhe, und Naturverbundenheit geprägt ist. Eingebettet zwischen Wiesen und Wäldern eröffnet sich hier ein Lebensumfeld, das zum Entschleunigen einlädt. Spaziergänge direkt vor der Haustür, weite Blicke ins Grüne und die unmittelbare Nähe zur Natur machen diesen Standort besonders für Menschen attraktiv, die Erholung und Freiraum schätzen. Trotz der idyllischen Abgeschlossenheit ist die infrastrukturelle Anbindung sehr gut: Der Hohenlimburger Busbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet gute Verbindungen in die umliegenden Stadtteile und nach Hagen. Zudem befinden sich hier Einkaufsmöglichkeiten: Viele weitere Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs u.a. Ärzte, Banken... sind in der Hohenlimburger Innenstadt zu finden. Auch die Autobahnanschlüsse zur A46 und A45 sind in wenigen Minuten erreichbar, ohne dass Sie hier etwas vom Autolärm mitbekommen. Die Lage verbindet somit das Beste aus zwei Welten: Ländliche Ruhe und Geborgenheit im Grünen – und zugleich die komfortable Nähe zu einer gut ausgebauten Infrastruktur. Ein Ort, an dem man durchatmen und zur Ruhe kommen kann, ohne auf die Vorzüge einer guten Anbindung verzichten zu müssen.



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

21.02.2032

Ausstellungsdatum

22.02.2022

Endenergiebedarf

365,4 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Baujahr

1900

Wesentlicher Energieträger

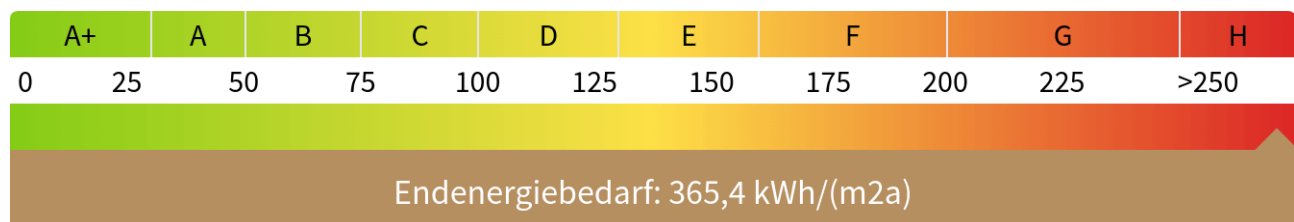
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Hausansicht



Blick in den Hausgarten



Die angrenzende Weidefläche



Die angrenzende Weidefläche



Hier weiden bereits Schafe



Der offene Küchen-/ Essbereich



Der Küchenbereich



Blick aus der Küche



Der gemütliche Wohnbereich



Kaminofen vorhanden



1. Schlafzimmer im OG



2. Schlafzimmer im OG



Arbeitszimmer im OG



Eingangsdiele



Tageslichtbad im Anbau (EG)



Stauraum im DG



Ausblick aus dem Dachgeschoss

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

