



Haus

**Modernisiertes ca. 150 m² großes
Fachwerkhaus mit zwei
Wohneinheiten zentral in Hagen-
Hohenlimburg**

**Objekt-Nr.:
172732-6586**



labels.forSale

in 58119 Hagen-Hohenlimburg





Details

Preise	Kaufpreis	175.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 150 m²
	Zimmer	6
	Nutzfläche	field.approximately 40 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 238 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1725
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Denkmalschutzobjekt	✓
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	4
	Badezimmer	2
	Wohneinheiten	2
	Separate WCs	1
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne
	Boden	Fliesen, Dielen
	Gäste-WC	✓
	Dachboden	✓



Stellplätze

Freiplatz

Anzahl

2

Beschreibung

Dieses außergewöhnliche, denkmalgeschützte Fachwerkhaus bietet Ihnen die seltene Möglichkeit, in einer Immobilie zu wohnen, die Geschichte und modernen Wohnkomfort auf einzigartige Weise verbindet. Zentral in Hagen-Hohenlimburg gelegen, aber leicht zurückversetzt von der Straße, befindet sich das Haus auf einem ca. 240 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 150 m² vereint es den Charakter eines historischen Gebäudes mit den Annehmlichkeiten zeitgemäßen Wohnens. Das Haus lässt sich flexibel nutzen: Neben einer ca. 104 m² großen Hauptwohnung im Ober- und Dachgeschoss, steht Ihnen eine ca. 46 m² große Einliegerwohnung im Erdgeschoss zur Verfügung. Beide Einheiten können sowohl zusammenhängend als auch separat genutzt werden – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice oder zur Vermietung. Über einige Treppenstufen gelangen Sie in den kleinen Vorgarten und in die charmante Einliegerwohnung mit überdachtem Eingangsbereich. Hier erwarten Sie ein gemütliches Wohnzimmer mit Übergang in das Schlafzimmer, eine Wohnküche sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. Über die Diele oder das Badezimmer ist eine Verbindung zur Hauptwohnung möglich. Die Hauptwohnung verfügt über einen separaten seitlichen Zugang. Von der Diele mit praktischen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner führt eine Treppe sowohl in die Wohnräume im Ober-/ Dachgeschoss als auch in den Keller. Im OG begeistern die aufgearbeiteten, originalen breiten Eichendielen und die teilweise freiliegenden Fachwerkelemente, die für ein besonderes Wohnambiente sorgen. Neben einem ca. 18 m² großen Wohnzimmer finden Sie hier ein ca. 13 m² großes Schlafzimmer sowie einen offenen Küchen- und Essbereich, der durch ein sichtbares Fachwerk stilvoll gegliedert wird. Auch das Dachgeschoss überzeugt durch aufgearbeitete alte Holztüren mit historischem Charme. Zwei Schlafzimmer (ca. 12 m² mit Einbauschränk sowie ca. 18 m²) und ein Tageslichtbad mit Badewanne runden diese Wohnebene ab. Zusätzlich bietet der Dachboden weiteren Stauraum. Neben dem Haus stehen Ihnen zwei PKW-Stellplätze sowie zum Verweilen im Freien, der kleine Vorgarten sowie ein



weiterer kleiner Außenbereich hinter dem Haus zur Verfügung. Die Immobilie wurde stets gepflegt und vor einigen Jahren modernisiert: Isolierverglaste Fenster sowie eine erneuerte Gasheizung sowie ein hochwertiger Anstrich der Fassade sichern Ihnen komfortables Wohnen bei gleichzeitigem Erhalt des historischen Erscheinungsbildes. Eine Denkmalimmobilie ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist eine Investition in Exklusivität, steuerliche Vorteile und den Erhalt wertvoller Baukultur. Dieses Fachwerkhaus in Hagen-Hohenlimburg vereint all das und bietet Ihnen ein unverwechselbares Wohnerlebnis.

Ausstattung

Dachform: Satteldach, Dachboden über Ausziehleiter aus dem DG erreichbar
Fassade: Fachwerk, Sockel tlw. aus Bruchstein
Decken: Holzbalkendecke
Fenster: Isolierverglaste Holzsparsenfenster, isolierverglaste Kunststoff-Dachflächenfenster Firma Velux, Bj. 2007
Fenstersicherung: Auf der vorderen Giebelseite Schlagläden
Eingangstüren: Holz
Geschosstreppe: Zum KG massiv betonierte, zum OG/DG Holz
Zimmertüren: Holz, Kassettentüren, tlw. überwiegend aufwendig aufgearbeitet
Türzargen: Holz
Bodenbeläge: KG: Bruchstein/ Einliegerwohnung: Echtholzdielen, Badezimmer gefliest/
Hauptwohnung: Eingangsdiele, WC, Badezimmer gefliest, OG original erhaltene breite Eichendielen, DG Echtholzdielen
Badezimmer: EG: Tageslichtbad mit Dusche/ DG: Tageslichtbad mit Badewanne, separates Gäste-WC im OG
Heizungsart: Gasheizung, Firma Vaillant, Baujahr 2015, Beheizung über moderne Flachheizkörper mit elektronischen Heizkostenverteiler
Warmwasser: Über die Heizungsanlage
Elektrik: Bereits modernisiert mit Kippsicherungen und FI- Schutzschalter, zwei Zähler vorhanden
Garage /Stellplatz: 2
Außenstellplätze
Außenanlagen: Vorgarten mit überdachter Sitzmöglichkeit sowie kleiner Außenbereich hinter dem Haus
Grundstück: 238 m² großes Kaufgrundstück
Keller: Ca. 46 m² großer Teilkeller mit einer Deckenhöhe von 2,1 m und einem Außenzugang vorhanden.
Nebenkosten: 749 EUR/ Jahr
Wohngebäudeversicherung, 1.074 EUR/ Jahr
Grundbesitzabgaben inkl. Grundsteuer

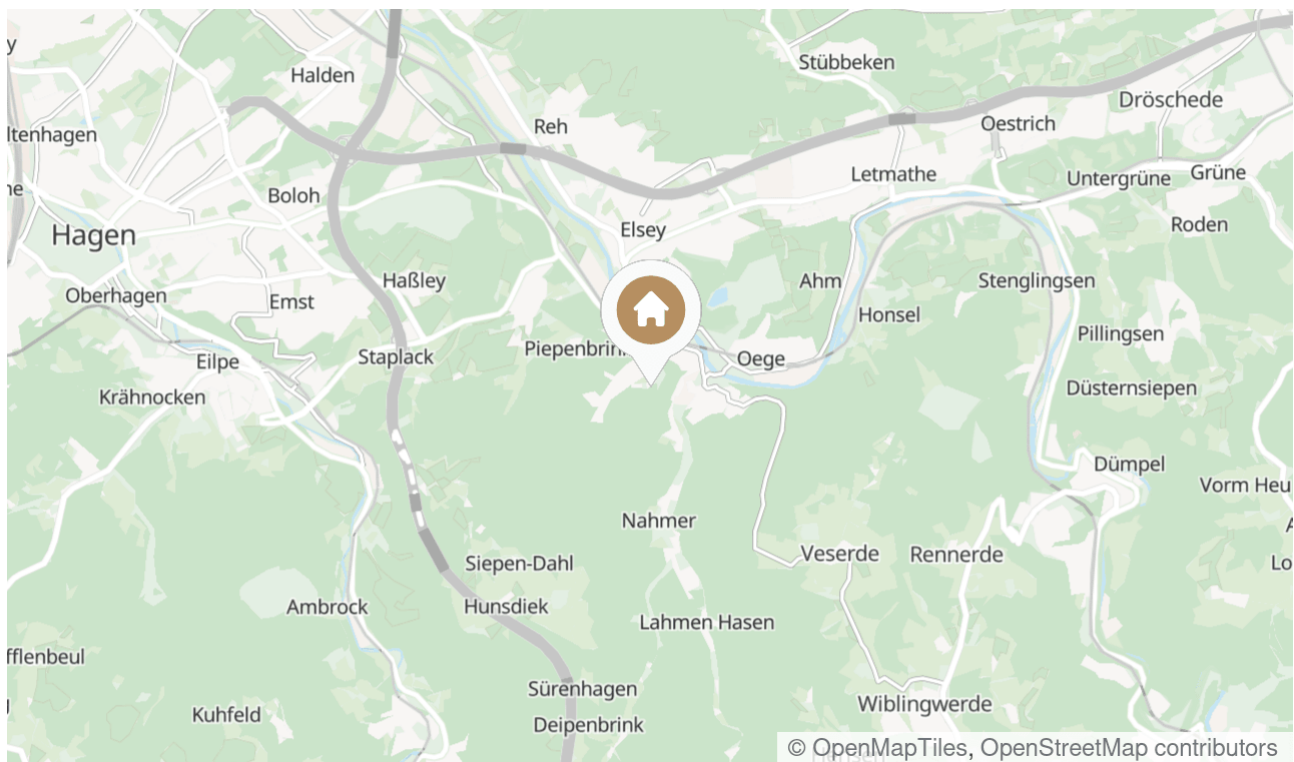
Sonstiges

Gemäß § 79 Abs. 4 Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist für dieses denkmalgeschützte Gebäude kein Energieausweis erforderlich.

Lage & Umgebung

58119 Hagen-Hohenlimburg

Hagen- Hohenlimburg Das Haus liegt an einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße mit einer gedrosselten Geschwindigkeit von 30 km/h. Hohenlimburg ist hervorragend angebunden: Nur wenige Schritte entfernt liegt der Bahnhof Hohenlimburg, zentraler Umstiegspunkt für Bus und Bahn auf der Ruhr-Sieg-Strecke. Hier verkehren unter anderem der RE 16 (Ruhr-Lenne-Express) und die RB 91, mit direkten Verbindungen nach Hagen, Iserlohn, Siegen und weiteren Städten. Hier befinden sich zum Einkaufsmöglichkeiten(REWE, Aldi) Auch verkehrstechnisch ist das Haus ideal gelegen: Die nächste Auffahrt auf die A46/ A45 ist in wenigen Minuten über die B7 erreichbar.



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



Vorderer Eingang



Frontansicht



Rückansicht



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



Küche EG



Küche OG



Wohnbereich OG



Schlafzimmer OG



1. Schlafzimmer DG



2. Schlafzimmer DG



Tageslichtbad im DG Foto 1



Tageslichtbad im DG Foto 2



Gäste-WC im OG



Tageslichtbad im EG



Kleiner Außenbereich

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

