

Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Außergewöhnliche ETW über 2 Ebenen
in Hohenlimburg-Reh, 4SZ, Kamin,
Parkett, Top Bäder, neuw. Küche!**

Objekt-Nr.:

172732-6424

Wohnung zum Kauf

in 58119 Hagen - Reh





Details

Provisionspflichtig

Wasch/Trockenraum

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

135 m²

Zimmer

5

Kategorie

Gehoben

Etage

1

Anzahl Etagen

2

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Stellplätze

1

Baujahr

1972

Stellplätze

1

Zustand

gepflegt

Beschreibung

Über das gepflegte Treppenhaus betreten Sie die 1. Wohnebene dieser außergewöhnlichen ETW. Diese ist in den letzten Jahren mit einem extrem hohen Aufwand renoviert und auf den neuesten Stand gebracht worden. Wo Sie auch hinschauen, alles in Top-Qualität. Über die hübsche Diele mit

separatem Abstellbereich gelangen Sie rechts in den hellen nach Südwesten ausgerichteten Wohn/Essbereich. Der Wohnraum besticht durch exklusiven Bodenbelag, zum offenen Küchenbereich wurden hochwertigste, großformatige Fliesen verarbeitet. Der neuwertige Kamin vermittelt Gemütlichkeit an kalten Tagen, die luxuriöse Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte und besten Elektrogeräten der Firma Miele gibt dem Raum eine unaufdringliche Eleganz. Hier wird wohnen und kochen zum Erlebnis. Selbstverständlich können Sie vom gemütlichen Essplatz auch das flackernde Kaminfeuer genießen. Die relativ neuen Fenster mit Wärmeschutzglas reduzieren Wärmeverluste und helfen, Heizkosten zu sparen. Die Nähe zur Autobahn wird durch den hübsch begrünten Lärmschutzwall deutlich reduziert und ist in der Wohnung überhaupt nicht zu vernehmen. Vom Wohnraum und von der Küche können Sie den in 2015 neu gefliesten Balkon betreten. Ebenfalls aus dem Jahr 2015 ist die sehr schöne elektrische



Markise mit integrierter LED Beleuchtung.

Links von der Eingangsdielen befindet sich ein geräumiges Kinderzimmer und ein hübsches Büro. Ein absolutes Highlight ist das in 2014 neu gestaltete Tageslichtbad. Designer-Qualität mit aufwendigsten Materialien werden Sie begeistern. Der hochwertige Whirlpool, die in Glas eingefasste Regendusche mit integriertem Sitz, außergewöhnliche Armaturen, LED Beleuchtung und erstklassige, in Farbe und Form angepasste Einbaumöbel verleihen dem Bad absolute Exklusivität. Neben dem Bad liegt das neu gestylte TL-Gäste-WC. Insgesamt eine Wohneinheit auf TOP-Niveau, die keine Wünsche offen lässt.

Das Dachgeschoss erreichen Sie über das interne Treppenhaus. Hier befindet sich ein weiteres, neu gestaltetes TL-Bad mit einer wunderschönen Wanne, ein zweites Kinderzimmer und das sehr große, traumhafte Schlafzimmer mit Panoramablick über das Lennetal. Die gesamte Dachdämmung ist vor 2-3 Jahren komplett erneuert worden. Ebenso wurden hier auch nochmal sämtliche Fenster erneuert (3-Fach- Verglasung).

Insgesamt eine außergewöhnliche Wohnung, vollständig renoviert und in allerbestem Zustand. Die beliebte Lage, die erstklassige Verkehrsanbindung, die Nähe zu den umliegenden Wäldern-- hier stimmt alles. Lassen Sie sich inspirieren!!

Ausstattung

Bauart: Massiv

Decken: Beton

Dachform: Satteldach

Eindeckung: Betondachsteine

Fassade: Rauhputz

Haustür: Kunststoff (Hörmann), neu in 2010

Treppenhaus: Moderner Kunststein

Elektrik: Briefkasten, Klingelanlage, Sicherungsautomat neu in 2014

Heizung: Gas

Warmwasser: Zentral

Stellplatz: 1 Stellplatz vor dem Haus

Ausbau OG Wohnen

Innentüren: Holz

Fenster: Kunststoff (Gayko), Wärmeschutzglas, neu in 2013, mehrer Fenster nochmal erneuert in 2020

Fenstersicherung: Rollläden

Bad: Exklusives TL-Designerbad, ebene Glasdusche, Whirlpool, hochwertige Armaturen, Handtuchwärmer, LED Beleuchtung, neu in 2014

Gäste-WC: TL-Gäste-WC, modern gefliest



Bodenbeläge: Wunderschönes Laminat im Wohnzimmer und im Kinderzimmer, hochwertigste Fliesenböden in den anderen Räumen

Elektrik: Diverse Leitungen und alle Steckdosen und Schalter neu in 2015

Küche: Hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Miele Geräten, neu in 2015

Kamin: Neuer, eleganter Kaminofen

Balkon: SW-Balkon, Fliesenbelag und elektr. Markise mit LED Beleuchtung, neu in 2015

Ausbau DG Wohnen

Dämmung: Energetische Sanierung (Dachdämmung komplett erneuert) in 2020

Fenster: Kunststoff, Dachfenster neu in 2014, alle anderen Fenster neu mit 3-Fach-Verglasung in 2020

Türen: Holz

Elektrik: komplett erneuert in 2020

Bad: Tageslichtbad mit Designer-Wanne neu in 2020

Bodenbeläge: Parkett und Fliesen neu in 2020

Nebenkosten:

- Grundbesitzabgaben: 69,12EUR/Quartal (Anteil der Wohnung), Grundsteuer B = 141,58EUR/Quartal

- Gebäudeversicherung: 580,08EUR (Anteil der Wohnung)

- Schornsteinfeger: 67,16EUR

Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 17.11.2017

Endenergiebedarf Wärme: 121 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Energieeffizienzklasse: D

Baujahr: 2012

Lage & Umgebung

58119 Hagen - Reh

Zwischen Hagen-Berchum und Hohenlimburg-Elsey liegt der beliebte Stadtteil Henkhausen-Reh. Genießen Sie die Vorzüge einer gewachsenen Wohnumgebung und der dennoch schnellen Erreichbarkeit von zentralen Punkten in Hagen und Hohenlimburg.

Die A 46 mit Anbindung an die A 45 erreichen Sie in einer halben Autominute. Die Buslinien 530 und 531 bringen Sie über Elsey bis zum Zentrum von Hohenlimburg mit Bahnhof.

Der evangelische Kindergarten Unterm Regenbogen ist nur rund 150m vom Haus entfernt, die gem. Grundschule Reh ist auch fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Zu weiterführenden Schulen besteht eine gute Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergiebedarf

121 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

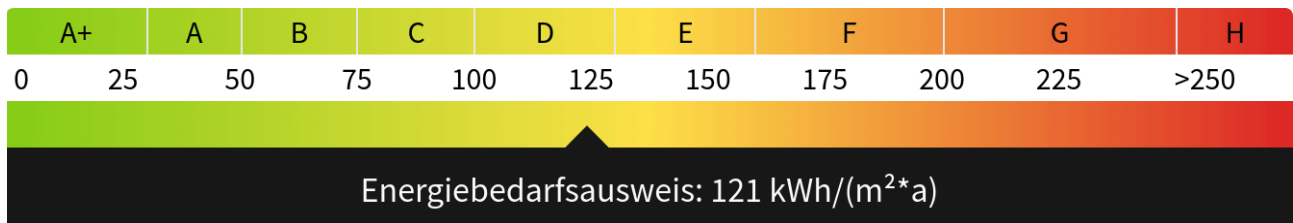
Gas

Wesentlicher Energieträger

Gas

Gültig bis

16.11.2027





Die Frontansicht des 2-Fam.-Hauses



Der elegante Wohnraum



Blick vom Wohnraum zur Küche



Der neuwertige Kamin



Der Traum von einem Bad



Die hochwertige Einbauküche



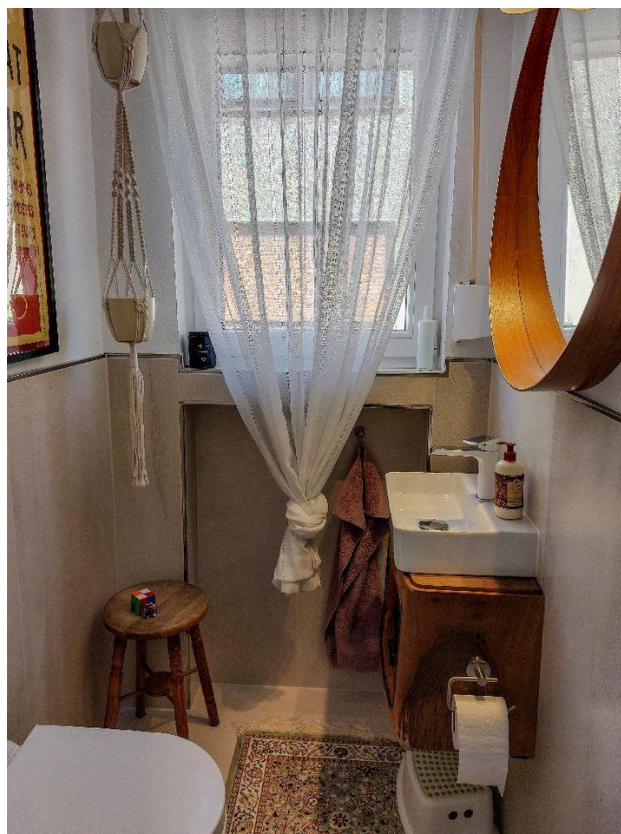
Das wunderschöne Schlafzimmer



Ein Kinderzimmer



Ein weiteres tolles Bad im DG



Das hübsche TL-WC



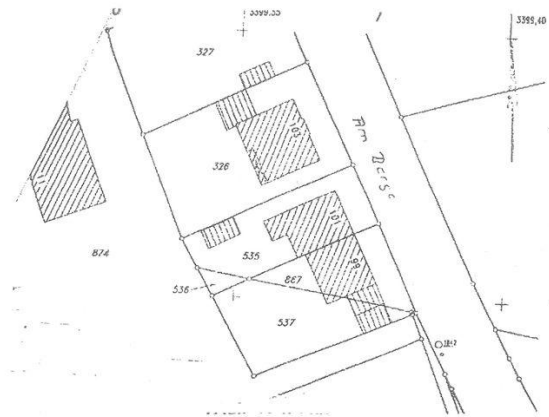
SW-Balkon mit Weitblick und neuw. Markise



Das 1. Obergeschoss



Das zweite Kinderzimmer im DG





Kontakt

Casa I.D Immobilien Dienstleistungs GmbH

Bandstahlstr. 2

58093 Hagen

Telefon: 02331-3678910

E-Mail: info@casa-id.de

Ihr Ansprechpartner

Michael Glod

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

