



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Vielseitig nutzbares Zweifamilienhaus
mit Garage ruhig gelegen im
Wesselbachtal- Hagen- Hohenlimburg**

Objekt-Nr.:
172732-6387

Haus zum Kauf

in 58119 Hagen - Wesselbach





Details

Provisionspflichtig

Einliegerwohnung vorhanden

Wasch/Trockenraum

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

180 m²

Zimmer

7

Nutzfläche (ca.)

41,50 m²

Grundstück (ca.)

448 m²

Kategorie

Standard

Anzahl Etagen

2

Anzahl Schlafzimmer

5

Anzahl Badezimmer

3

Anzahl Wohneinheiten

2

Baujahr

1967

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Beschreibung

In waldreicher Umgebung kurz vor dem Ende einer Sackgasse liegt dieses Haus in Hohenlimburger Wesselbach.

Das Haus verfügt über eine Wohn-/Nutzfläche von ca. 180 m², aufgeteilt auf zwei ca. 76 m² große 3-Zimmerwohnungen im Erd-/ und Obergeschoss sowie eine 28 m² große Einliegerwohnung im Souterrain.

Das Haus liegt auf einem ca. 450 m² großen Grundstück etwas erhöht oberhalb der Straße. Über ein zentrales Treppenhaus sind alle Etagen zentral erreichbar.

Die Einliegerwohnung sowie die Wohnung im 1.OG stehen aktuell leer. Die Wohnung im 2. OG ist seit 2017 vermietet, die aktuelle Kaltmiete beträgt 380 EUR/ Monat.



Beide Wohnungen verfügen über eine zentrale Diele mit am Ende liegendem Abstellraum und Zugang zu allen Räumen. Über die Eingangsdiele sind die Küche mit kleinem Abstellraum sowie das ca. 22 m² große Wohnzimmer erreichbar. Im weiteren Verlauf der Diele liegt das Tageslichtbad mit Badewanne sowie die beiden Schlafzimmer. Von einem Schlafzimmer aus gelangt man auf den überdachten Balkon mit Südausrichtung. Der Balkon im Erdgeschoss verfügt zudem über einen Außenzugang über den um das Haus herumführenden Weg. Über diesen Weg gelangen Sie auch in den hinter dem Haus liegenden Gartenbereich (Hanglage).

Da das Dachgeschoss bereits wärmegeklämt ist und neben einem Betonboden auch über isolierverglaste Fenster auf beiden Dachseiten und Giebeln verfügt, ist diese Fläche als reine Abstellfläche eigentlich zu schade. Nutzen Sie das Dachgeschoss daher als Hobbyraum oder separaten Gäste- und/ oder Homeofficebereich.

Im Vollkeller befinden sich neben der Einliegerwohnung mit Duschbad zwei klassische Kellerräume, eine Waschküche und der Heizungskeller.

Ausstattung

Dachform: Satteldach, wärmegeklämt

Fassade: Außenmauern im KG 36 cm Mauerwerk, EG 24 cm Hohlblocksteine,

Dachform: Satteldach, wärmegeklämt

Fassade: Außenmauern im KG 36 cm Mauerwerk, EG 24 cm Hohlblocksteine,

Decken: Stahlbeton

Fenster: Treppenhaus/ Souterrain: einfachverglaste Holzfenster, EG/OG isolierverglaste

Kunststofffenster ab Bj. 2009, DG isolierverglaste Kunststofffenster auf den Giebelseiten sowie moderne isolierverglaste Dachflächenfenster

Fenstersicherung: manuell bedienbare Rollläden

Eingangstüren: Holz mit Glaseinsätzen

Geschosstreppe: Beton mit Kunststeinbelag und Metallgeländer

Wohnungstüren: Holz mit Glaseinsatz

Zimmertüren/-zargen: Holz

Bodenbeläge: Einliegerwohnung Teppich, Wohnungen mit PVC- oder Teppichboden, Bäder gefliest

Badezimmer: Souterrain: Duschbad mit Belichtung durch Glasbausteinelemente, EG/ OG: Tageslichtbad mit Badewanne

Balkon/Terrasse: Im EG und OG ca 5 m² groß, überdacht. IM EG mit Außenzugang

Heizungsart: Moderne Gasbrennwerttherme, Hersteller Vaillant, Baujahr 2022. Innerhalb der Wohnungen elektronische Heizkostenverteiler vorhanden

Warmwasser: Im EG/OG zentral über die Heizungsanlage, Souterrain Durchlauferhitzer im



Badezimmer

Elektrik: Unterverteilung innerhalb der Wohnungen bereits mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter

Garage /Stellplatz: Einzelgarage mit Schwingtor

Außenanlagen: Vorgarten mit Hauszugang, Weg um das Haus herum sowie rückseitiger bepflanzter Hang mit Zugang zu einer kleinen Außenterrasse

Grundstück: 448 m² großes Kaufgrundstück

Keller: Vollkeller, ein Teilbereich ist zu einer Einliegerwohnung mit Badezimmer umgebaut.

Zudem stehen hier ein Wasch-/ Trockenraum, sowie der Heizungskeller sowie zwei klassische Kellerräume zur Verfügung.

Nebenkosten: 522,19 EUR/ Jahr Wohngebäudeversicherung inklusive Elementar, 1.106,74 EUR/ Jahr Grundbesitzabgaben inkl. Grundsteuer für beide Wohnungen

Mieteinnahmen: OG vermietet seit 2017, aktuelle Kaltmiete 380EUR/ Monat. Einliegerwohnung und 1.OG aktuell leerstehend

Sonstiges

Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben.

Energieausweis: Bedarfsausweis

gültig von: 14.08.2024

Endenergiebedarf Wärme: 239.4 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: G

Baujahr: 1967

Lage & Umgebung

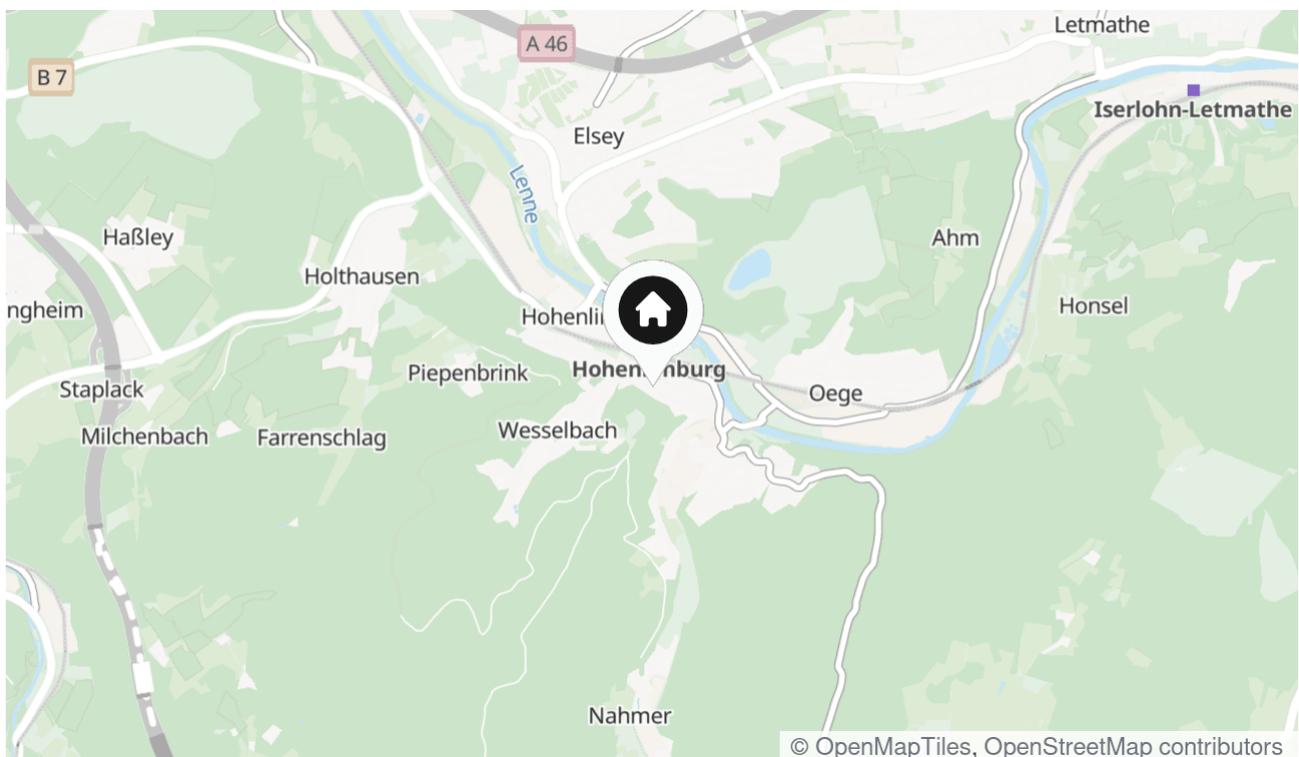
58119 Hagen - Wesselbach

Das Haus befindet sich in Hohenlimburg, im oberen Bereich des waldreichen Wesselbachs. Dieser Ortsbereich liegt unterhalb vom Schloß Hohenlimburg und in fußläufiger Nähe zum Zentrum und zum Bus-/Bahnhof.

Hohenlimburg, bekannt durch seine Schlossfestspiele, ist der größte und attraktivste Vorort von Hagen mit eigenem Stadtkern.

Die Innenstadt von Hagen erreichen Sie über die A 46 in ca. 8- und Dortmund ca. in 20 Autominuten. Bus und Bahnverbindungen sind in alle Richtungen vorhanden. Die Bus- und Bahnverbindungen sind fußläufig erreichbar.

Sämtliche Schultypen sind in Hohenlimburg vertreten, nur 5 Minuten Fußweg entfernt liegt die Grundschule Wesselbach. 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 zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



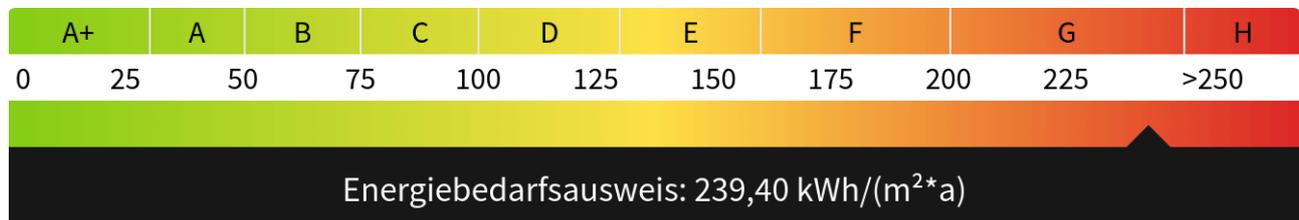
Energieausweis

Endenergiebedarf
239,40 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
Gas

Gültig bis
13.08.2034





Frontansicht



Rückansicht



Das Wohnzimmer



Die Küche



Tageslichtbäder in beiden Wohnungen



Schlafzimmer



Kinder/ Arbeitszimmer mit Balkonzugang



Die zentrale Wohnungsdiele



Die Einliegerwohnung im Souterrain



Das Bad im Souterrain



Das wärmegeämmte Dachgeschoss



Erd-/ Obergeschoss



Kellergeschoss



Kontakt

Casa I.D Immobilien Dienstleistungs GmbH

Bandstahlstr. 2

58093 Hagen

Telefon: 02331-3678912

E-Mail: kevin.roggenkamp@casa-id.de

Ihr Ansprechpartner

Kevin Roggenkamp

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

