



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Ca. 270 m² großes Einfamilienhaus -
Perfekte Kombination aus modernem
Komfort, Platzangebot und Lage**

Objekt-Nr.:
172732-6458

Haus zum Kauf

in 58119 Hagen - Hohenlimburg





Details

Provisionspflichtig

Rolladen

Wasch/Trockenraum

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

270 m²

Zimmer

9

Nutzfläche (ca.)

74 m²

Grundstück (ca.)

937 m²

Kategorie

Gehoben

Anzahl Etagen

1

Anzahl Schlafzimmer

5

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Stellplätze

4

Anzahl Wohneinheiten

1

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

2007

Stellplätze

2

Garagenanzahl

2

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Boden

Teppich, Laminat, Granit

Beschreibung

In zentraler und gleichermaßen ruhiger Lage, auf einem 937 m² großen Grundstück, am Rande eines Naturschutzgebiets, befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 270 m².

Das im Jahr 2007 errichtete Haus bietet Ihnen neben Platz auch einen modernen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung.



Das Haus präsentiert sich von außen in einer eleganten Architektur, die durch klare Linien und eine zeitgemäße Ästhetik besticht. Große Fensterflächen sowie die Ausrichtung aller Wohnräume nach Süden, sorgen für eine helle einladende Atmosphäre im Inneren.

Nachdem Sie Ihre PKWs entweder in der übergroßen Doppelgarage (ca. 36 m²) mit direktem Hauszugang oder auf einem der weiteren Außenstellplätze geparkt haben, gelangen Sie über den repräsentativen äußeren Treppenzugang zum Haus.

Beim Betreten des Hauses wird man direkt von einer Atmosphäre der Großzügigkeit und Modernität empfangen. Über den verglasten Eingangsbereich, vorbei an einem eleganten Treppenzugang in das Dach-/ sowie Kellergeschoss, gelangen Sie in die zentrale Zwischendiele. Von hieraus sind sowohl die Küche, das Gäste-WC mit Fenster, zwei Arbeits-/ Schlafzimmer als auch der großzügige Wohn-/ und Essbereich erreichbar.

In dem ca. 54 m² großen Wohn-/ Essbereich wird Wohnen zum Erlebnis, denn die offene Gestaltung, mehrere bodentiefe Fensterelemente und Zugänge zur Terrasse und in den Garten sowie die hochwertigen Materialien verleihen dem Raum eine besondere Wohnlichkeit. Die Küche grenzt direkt an den Essbereich, ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen weiteren Essplatz. Das Gäste-WC im Erdgeschoss bietet zusätzlichen Komfort für Besucher. Auch von einem der beiden Arbeitszimmer aus können Sie direkt auf die Terrasse sowie in den Garten gelangen.

Über die elegante Treppenanlage gelangen Sie in das Dachgeschoss, das den privaten Bereich des Hauses beherbergt. Hier befinden sich insgesamt drei weitere geräumige Schlafzimmer und zwei Tageslichtbäder. Besonders hervorzuheben ist zum einen die Tatsache, dass alle Schlafzimmer über einen Zugang auf den Balkon mit Südausrichtung verfügen sowie zum anderen der separate Elternbereich mit einer Ankleide sowie einem Tageslichtbad mit Glasdusche und Badewanne. Von hier aus können Sie zudem in den wohnlich ausgebauten Spitzboden mit angrenzender Loggia gelangen. Die Loggia bietet Ihnen einen traumhaften Ausblick auf die Umgebung.

Die praktische Seite des Hauses wird durch eine moderne Heizungsanlage mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung abgerundet, die nicht nur effizient, sondern auch umweltfreundlich ist. Alle Fenster im Erdgeschoss sowie die Balkontüren im DG sind mit Sicherheitsverglasung ausgestattet und sorgen für Sicherheit.

Der Außenbereich des Hauses ist liebevoll gestaltet und bietet verschiedene Bereiche zum Entspannen. Die ca. 80 m² große umlaufende Terrasse sowie der zum angrenzenden Naturschutzgebiet liegende Garten mit Südausrichtung laden zu geselligen Abenden im Freien ein.



Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als perfekte Kombination aus modernem Komfort, großzügigem Platzangebot sowie einer idyllischen und dennoch zentralen Lage. Es bietet Raum für Familien, die Wert auf gehobene Lebensqualität legen.

Ausstattung

Dachform: Pultdach, wärmegeklämt mit ausgebautem Spitzboden inklusive Loggia (Zugang über Massivholztreppe aus dem DG), Dachrinne aus Edelstahl

Fassade: Ca. 36,5 cm verputztes Außenmauerwerk, im Bereich des Spitzboden tlw. verschiefert

Hauszugang: Gärtnerisch angelegt mit Blocksteinstufen aus Granit, Eingangsbereich überdacht

Haustür: Aluminium, weiß mit Mehrfachverriegelung und Sicherheitsglas, Gira -

Gegensprechanlage

Fenster: Kunststofffenster, weiß; im kompletten EG und Balkontüren im DG mit A3-

Sicherheitsverglasung, ansonsten isolierverglaste Kunststoff-/ oder Holzfenster sowie Velux-

Dachflächenfenster

Fenstersicherung: Rollläden, elektrisch bedien-/ programmierbar sowie abschließbare

Fenstergriffe

Geschosdecken: Beton, 2,7 m Deckenhöhe

Innenwände: Diffusionsoffener Innenputz im ganzen Haus für ein besseres Raumklima

Zimmertüren/ Zargen: Holz, weiß im EG; Buche im KG/DG; Glasschiebetür zum Wohn-/

Esszimmer im EG

Geschosstreppe: Zum KG/DG massive gewendelte Treppenanlage mit Granitbelag; Edelstahl-/

und Holzgeländer mit Glaselementen, Massivholztreppe zwischen DG/ Spitzboden

Bodenbeläge: KG: Überwiegend gefliest; EG: Diele, Küche, Gäste-WC und Wohn-/ Essbereich

durchgehend mit Granitfliesen, Arbeitszimmer mit Echtholzparkett; DG: Flur Granitfliesen,

Badezimmer gefliest, Schlafzimmer und Ankleide Laminat; Spitzboden: Teppich

Badezimmer: EG: Gäste-WC mit Fenster; DG: 2 Tageslichtbäder: Duschbad, ein weiteres direkt

angrenzend an die Ankleide und das Elternschlafzimmer mit Badewanne und Dusche

Terrasse/ Balkon: Umlaufende insgesamt ca. 80 m² teilüberdachte Terrassenfläche; Balkon im

Dachgeschoss mit Südausrichtung, Zugang von allen Schlafzimmern, Loggia im Spitzboden mit

traumhaftem Ausblick

Elektroinstallation: Moderne Elektroinstallation, baujahresentsprechend mit FI- Schutzschaltern und Kippsicherungen

Heizungsart: Energieeffiziente Luftwärmepumpe, Hersteller Waterkotte mit

Warmwasserspeicher, Fußbodenheizung im EG/DG sowie Teilflächen im KG

Warmwasser: Über die Heizungsanlage

Wasserleitungen: Kupfer, Hausfilteranlage vorhanden

Abwasserleitungen: Kunststoff



Garage /Stellplatz.: Ca. 36 m² große Doppelgarage mit elektronischem Sektionaltor, Wasseranschluss und direktem Kellerzugang sowie 2 Außenstellplätze
Außenanlagen: Gepflasterte Hauszufahrt, eingefriedetes Grundstück durch Hecke und Zaun, große Rasenflächen
Grundstück: 937 m² großes Kaufgrundstück angrenzend an ein Naturschutzgebiet, Garten sowie alle Wohnräume nach Süden ausgerichtet
Extras: Bodenplatte mit radonsperrendem Bitumenanstrich, hangseitig zusätzliche Drainageschicht aus Asphaltsplitt, Heizung-/ und Waschkeller mit normaler Belichtung durch isolierverglaste Kunststofffenster. Kellerschächte gegen Einbruch gesichert.
Nebenkosten: 1.345 EUR/ Jahr Wohngebäudeversicherung/ 3.056 EUR/ Jahr Grundbesitzabgaben

Sonstiges

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

Endenergieverbrauch Wärme: 28,5 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Strom

Energieeffizienzklasse: A+

Baujahr Immobilie: 2007



Lage & Umgebung

58119 Hagen - Hohenlimburg

Hagen- Hohenlimburg

liegt im Südosten der Stadt liegt und besticht durch die idyllische Lage sowie eine hervorragende Anbindung an das Umland.

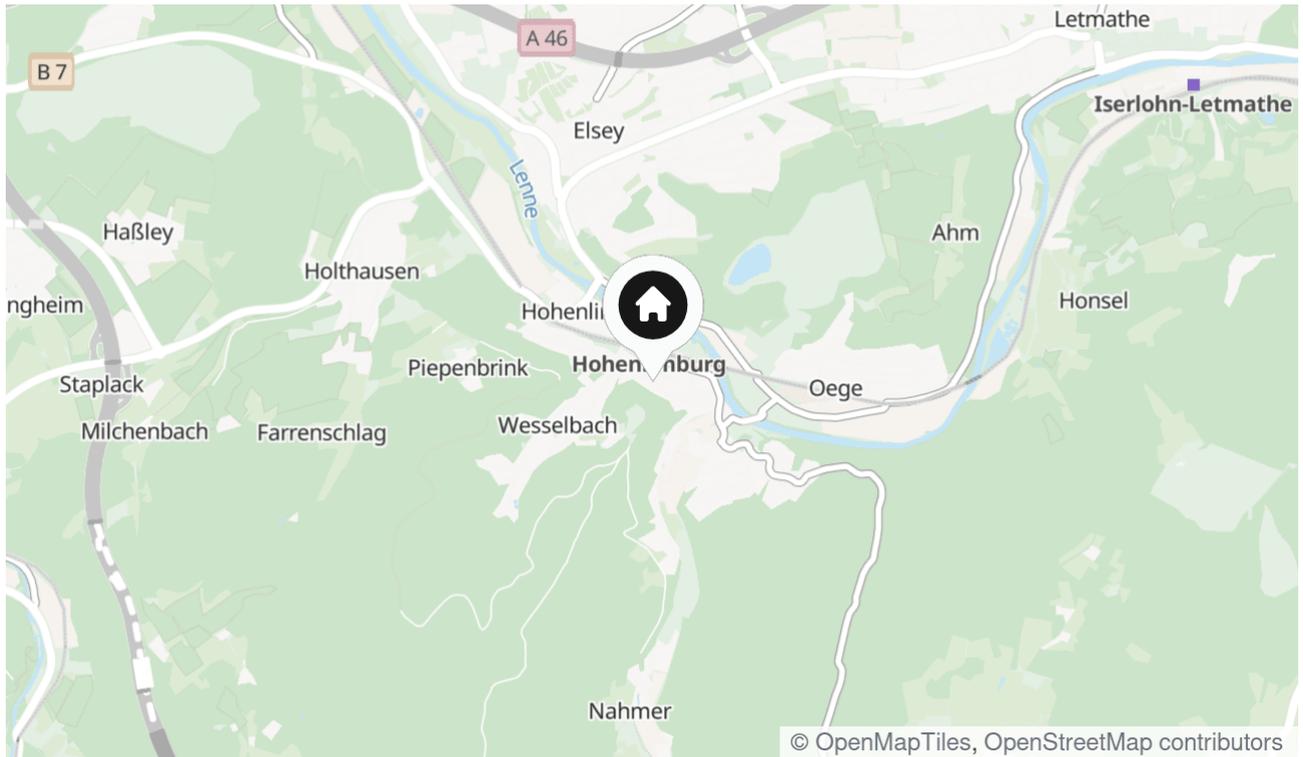
Der Stadtteil ist vor allem für seine naturnahe Umgebung bekannt und bietet eine Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Erreichbarkeit. Hohenlimburg ist von Hügeln, Wäldern und dem Lenne-Tal umgeben.

Für die tägliche Versorgung ist Hohenlimburg bestens ausgestattet: Neben diversen Supermärkten, Geschäften des täglichen Bedarfs und gastronomischen Angeboten, finden sich auch Arztpraxen, Schulen und Kindergärten, die den Alltag der Bewohner erleichtern. Wer weiterführende Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sucht, erreicht die Hagener Innenstadt in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist hervorragend. Die Autobahnen A1 und A45 sind schnell erreichbar und bieten eine direkte Verbindung zu den umliegenden Großstädten. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der benachbarten Städte und die Innenstadt von Hagen.

Der Hohenlimburger Schlosspark, der das bekannte Schloss Hohenlimburg umgibt, bietet ein kulturelles Highlight. Durch die Nähe zu Grünflächen und Naturschutzgebieten sowie den zahlreichen Wander- und Radwegen ist Hohenlimburg ein idealer Standort für Outdoor-Aktivitäten.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und der Nähe zur Natur macht diesen Stadtteil zu einem begehrten Wohnort, der sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv ist. Wer hier lebt, genießt die Vorzüge eines naturnahen Lebens mit gleichzeitig kurzer Distanz zu den urbanen Zentren.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

28,50 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

Elektro

Wesentlicher Energieträger

Strom

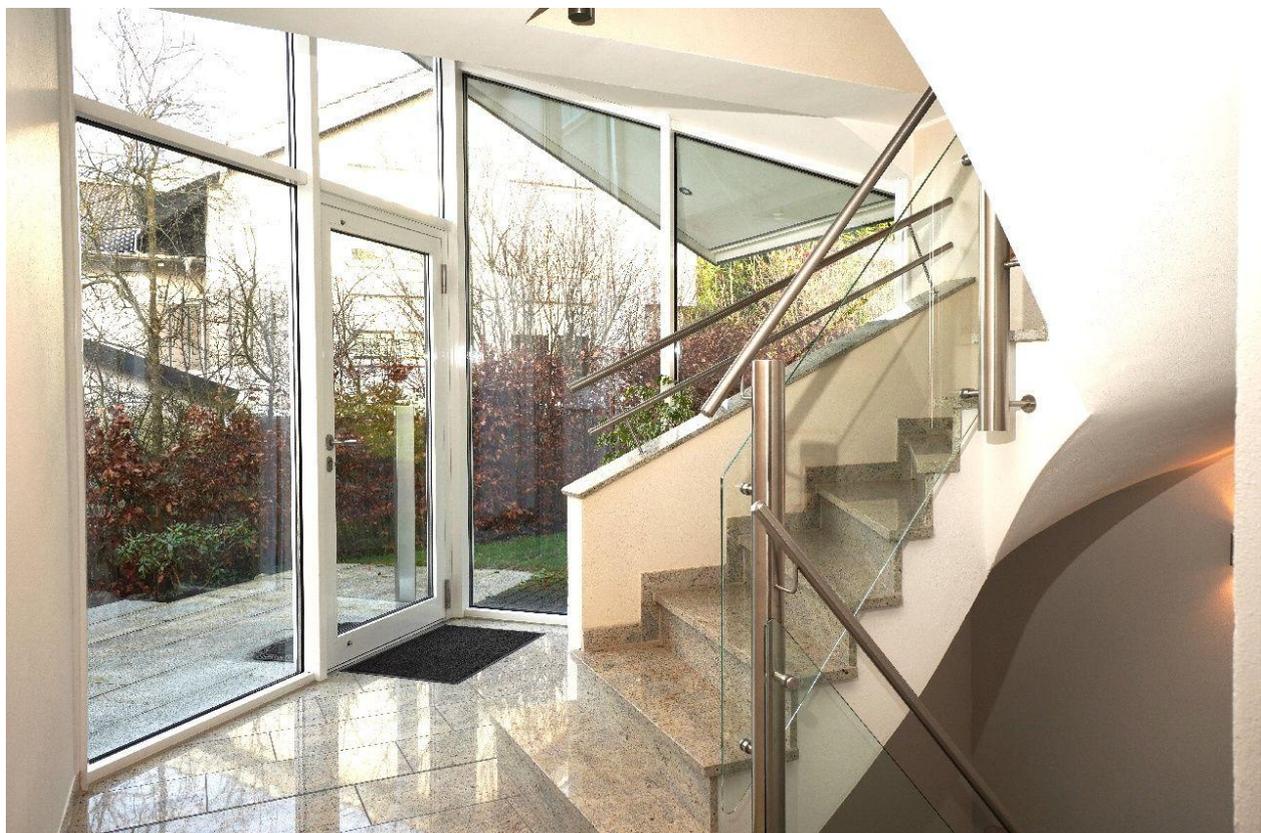
Gültig bis

13.01.2035





Hausansicht



Eingangsbereich



Wohnbereich



Essbereich



Arbeitszimmer I



Arbeitszimmer II



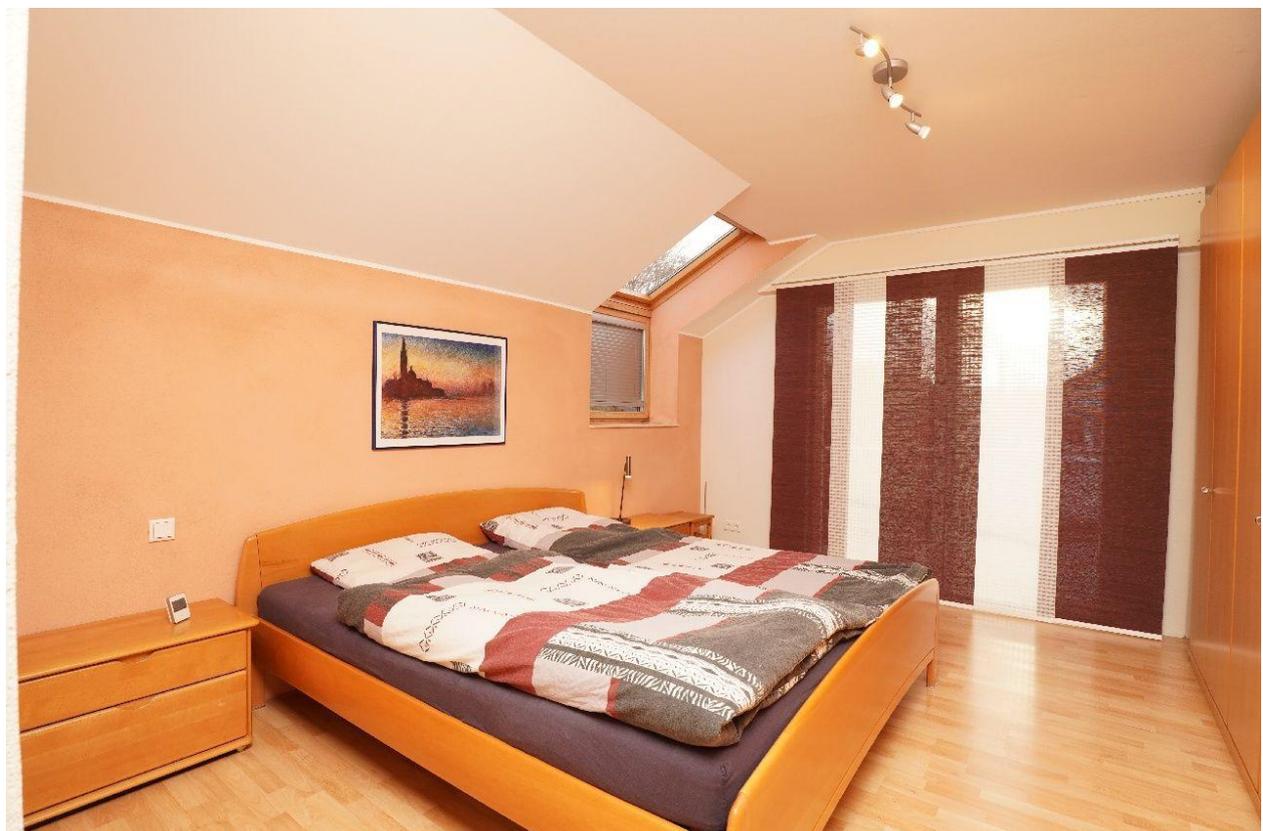
Gäste WC



Schlafzimmer im DG



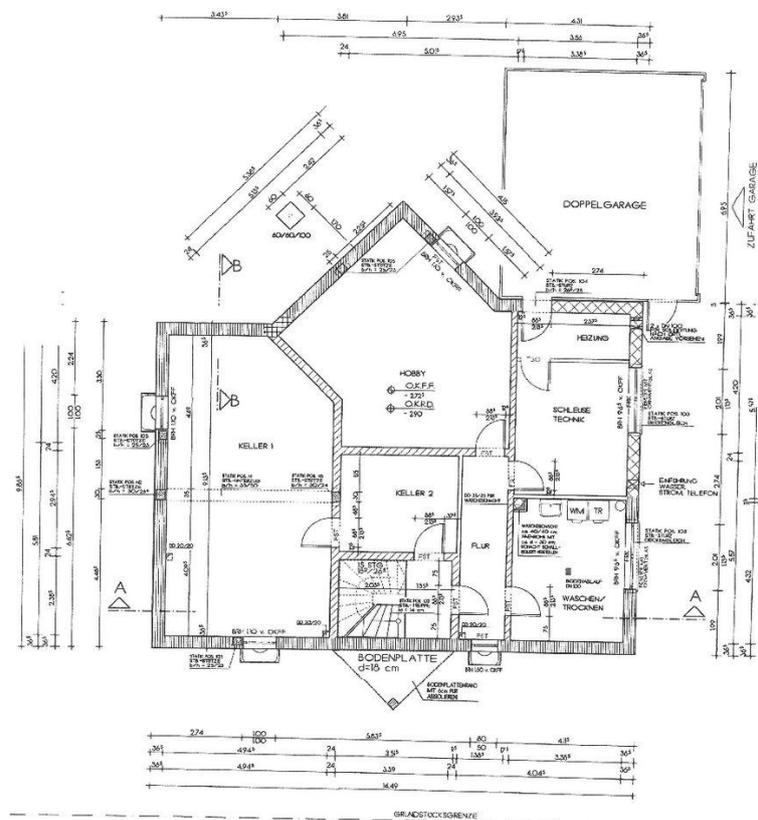
Weiteres Schlafzimmer im DG



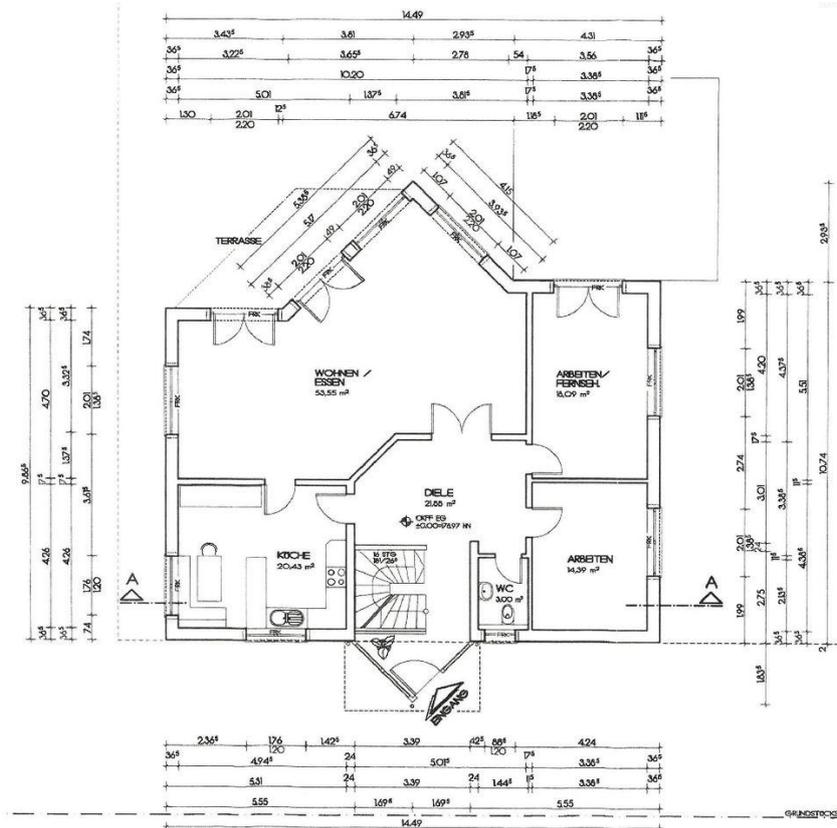
Separater Elternbereich mit...



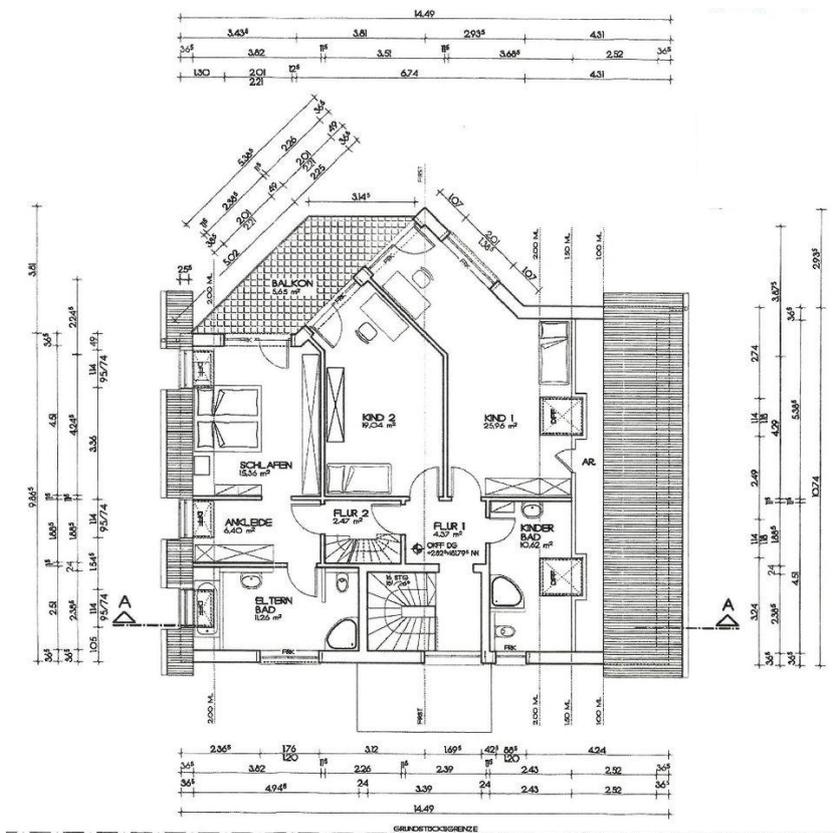
Ankleide und...



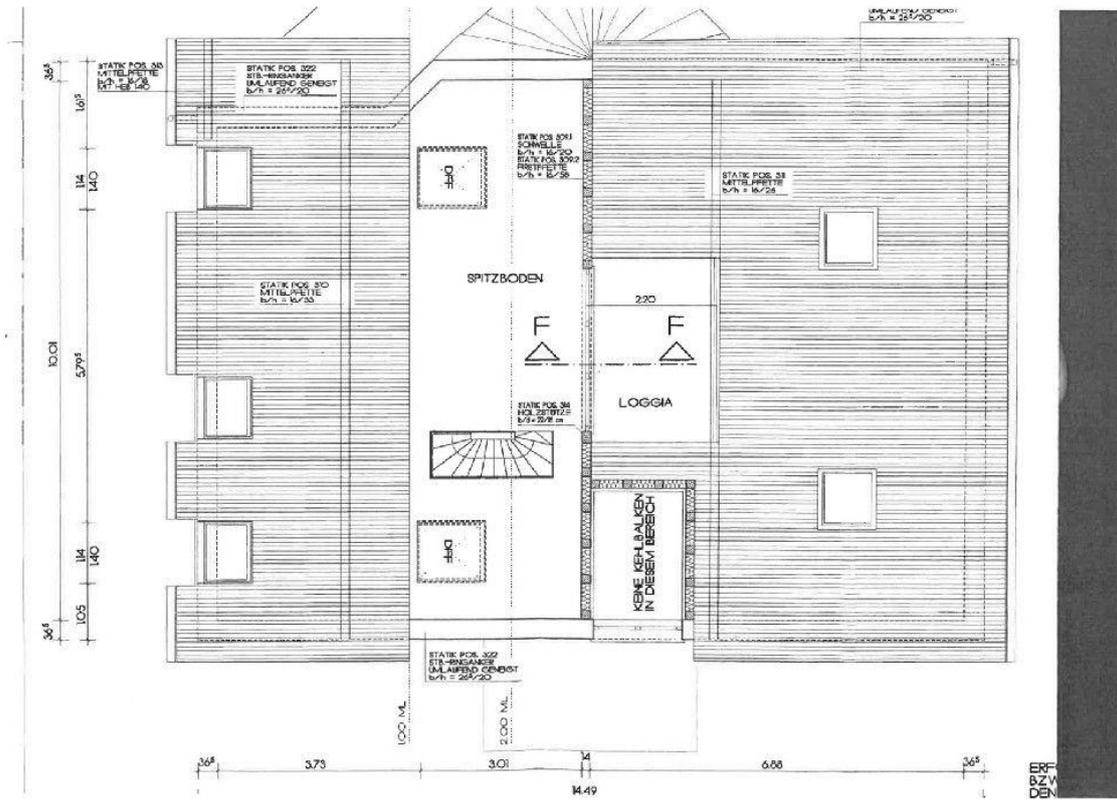
Grundriss KG



Grundriss EG



Grundriss DG



Grundriss Spitzboden



Tageslichtbad im DG



Balkon im DG mit Südausrichtung



Spitzboden



Loggia mit tollem Weitblick



Kontakt

Casa I.D Immobilien Dienstleistungs GmbH

Bandstahlstr. 2

58093 Hagen

Telefon: 02331-3678910

E-Mail: info@casa-id.de

Ihr Ansprechpartner

Kevin Roggenkamp

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

