



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Ruhig gelegen im Wesselbachtal- Hagen-  
Hohenlimburg - Vielseitig nutzbares  
Zweifamilienhaus**

**Objekt-Nr.:**  
**172732-6480**

# Haus zum Kauf

in 58119 Hagen - Wesselbach





## Details

Provisionspflichtig

Einliegerwohnung vorhanden

Wasch/Trockenraum

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**180 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**7**

Nutzfläche (ca.)

**41,50 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**448 m<sup>2</sup>**

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 im Hohenlimburger Wesselbach.

Das Haus verfügt über eine Wohn-/ Nutzfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei ca. 76 m<sup>2</sup> große 3-Zimmerwohnungen im Erd-/ und Obergeschoss sowie eine 28 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung im Souterrain.

Das Haus liegt auf einem ca. 450 m<sup>2</sup> großen Grundstück oberhalb der Straße. Über ein zentrales Treppenhaus sind alle Etagen 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: G

Baujahr: 1967

## Lage & Umgebung

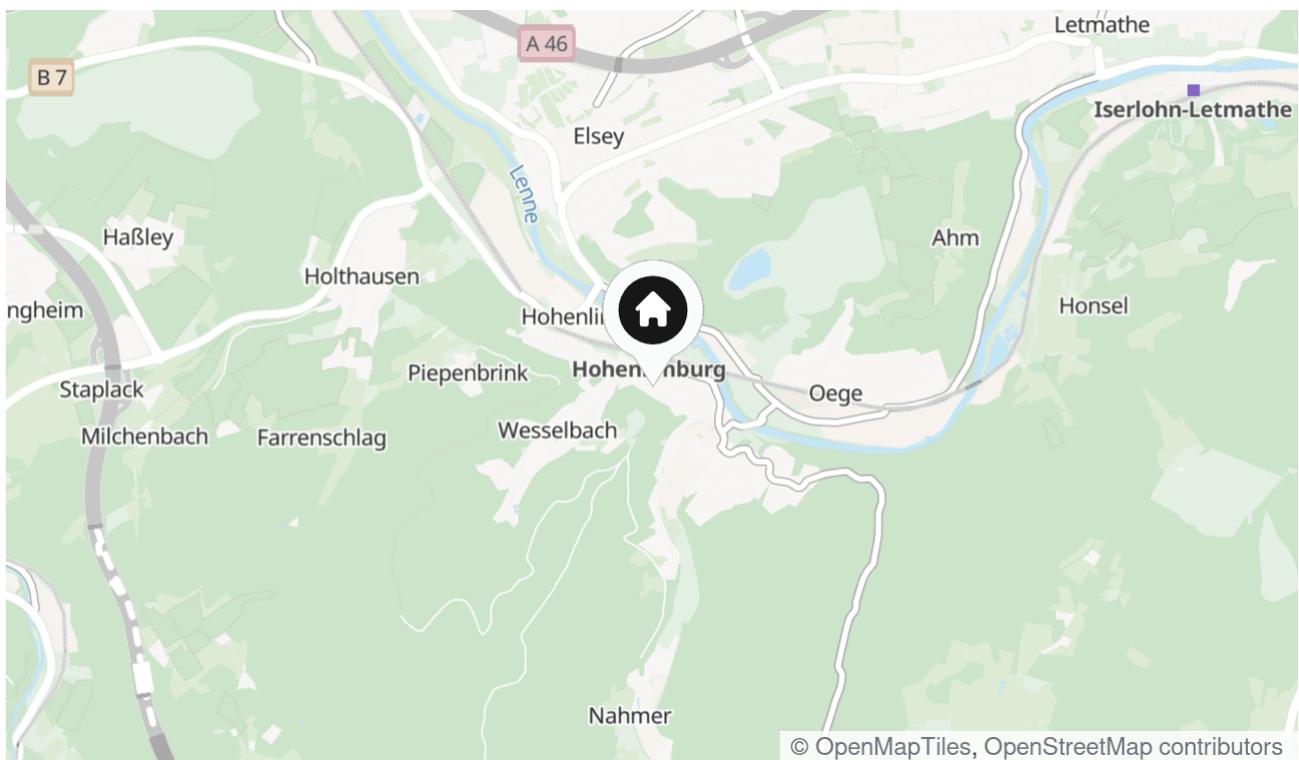
58119 Hagen - Wesselbach

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



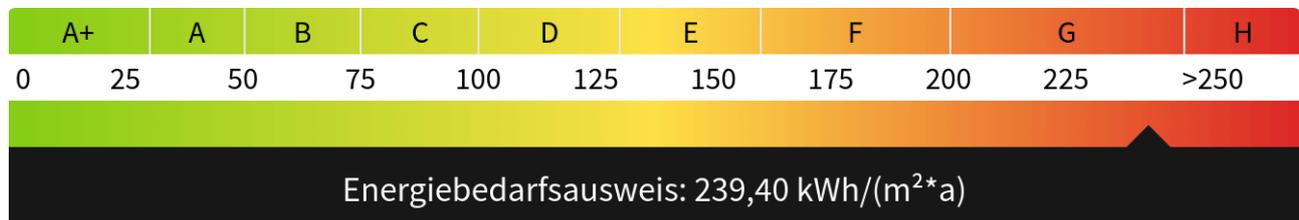
# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**239,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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: 02331-3678910

E-Mail: [info@casa-id.de](mailto:info@casa-id.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Kevin Roggenkamp

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

