Ca. 196 m² großes Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Hagen-Hohenlimburg

Objektdaten:

Kaufpreis €	249000
Provision %	3.57 %
Zimmer	8
Baujahr	1960
Stellplätze	1
Wohnfläche m²	196
Grundstück m²	310

Energieausweis

Ausweisart	Bedarfsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieträger	Gas
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Baujahr Heizung	1960
Endenergiebedarf	215.5 kWh/(m²a)
Energieeffienzklasse	G

Objektdaten

Objektnummer	172732-6350
Objektart	Haus
Ort	Hagen
Nutzung	Wohnen
Zimmer	8
Wohnfläche	196
Baujahr	1960
Bezug	sofort
Provision	3.57 %

Kaufpreis	249000

Austattung und Merkmale

Zustand	Gepflegt
Heizung	Gas
Freiplatz	1
Grundstück	310

Objektbeschreibung:

Mit Blick zum Hohenlimburger Schloss und der Lenne liegt dieses massiv erbaute Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Hagen- Hohenlimburg. Nachdem Sie Ihren PKW auf den Außenstellplatz geparkt haben, gelangen Sie über den Vorgarten und den Treppenaufgang zum Hauseingang im Untergeschoss. Da das Untergeschoss auf der Hausvorderseite aus dem Erdreich hinausragt, befinden sich hier neben klassischen Kellerräumen auch zwei wohnlich nutzbare Zimmer. Diese Zimmer eignen sich, auch aufgrund des zusätzlichen vorhandenen WCs, ideal als Gäste-/ oder Arbeitszimmer. Über das auf der Hausrückseite vorhandene zentrale Treppenhaus sind das Erd-/ Ober-/ und Dachgeschoss erschlossen. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 76 m² große 2- Zimmerwohnung. Über die zentrale Wohnungsdiele sind alle Räume dieser Wohnung erreichbar. Die Wohnung bietet eine Küche mit Zugang auf die umlaufende Terrasse, ein zeitlos gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein mit 38 m² großzügiges Wohn-/ Esszimmer. Das Wohn-/ Esszimmer verfügt neben einem direkten Zugang zur Terrasse auch über einen Zugang auf den überdachten Balkon. Das Schlafzimmer befindet sich in einem seitlich angebauten eingeschossigen Anbau. Die ca. 66 m² große 3- Zimmerwohnung im Obergeschoss ist seit 2009 vermietet. Auch diese Wohnung verfügt neben ein Tageslichtbad über einen Balkon, als auch eine ca. 16 m² große Dachterrasse, die sich auf den seitlichen Anbau befindet. Das wärmegedämmte Dachgeschoss ist teilweise wohnlich ausgebaut. Neben dem Tageslichtbad mit Dusche befinden sich hier zwei Zimmer, die beide über einen direkten Balkonzugang verfügt. Die restliche Fläche im Dachgeschoss dient als klassischer Dachboden. Da sowohl die Balkone als auch auf der Terrasse nach Süd-Westen hin ausgerichtet sind, können Sie hier bis in den Abend hinein die Sonne genießen. Da auch alle Wohnräume entsprechend ausgerichtet sind verfügen diese über eine sehr gute Belichtung.

Ausstattung:

Dachform: Satteldach mit einer Gaube auf der Hausrückseite, Zwischensparrendämmung vorhanden, massive oberster Geschossdecke. Bauweise: Massiv Fassade: Kellergeschoss Vorderseite mit Sandsteinelementen ansonsten verputzt Decken: Stahlbetondecke Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster, Baujahr ab 1993, auf der Hausvorderseite Schallschutzfenster, Baujahr 2011, zwei doppelverglaste Dachflächenfenster aus Holz Fenstersicherung: Rollläden, im OG manuell, im EG und UG überwiegend elektrisch bedien-/ und programmierbar Eingangstür: Holz, mit Glaselement und Gitterschutz Gegensprechanlage: Moderne

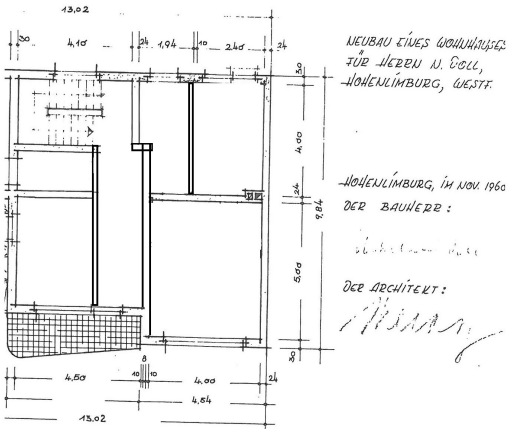
Videogegensprechanlage Zimmertüren/-zargen: Holz, teilweise mit Glaseinsatz Innentreppen: 1/2- gewendelte Betontreppe mit Teppichbelag. Stahlgeländer mit PVC- Handlauf Bodenbeläge: UG in den wohnlich genutzten Räumen Laminat, Flur und WC gefliest; EG Parkettboden, Fliesen und Teppich im Schlafzimmer; OG Diele Laminat, Schlaf-/ Wohn-/ und Esszimmer Teppich, Küche und Badezimmer gefliest; DG in dem wohnlich genutzten Bereich Teppich, Bad gefliest, Dachboden Estrich Badezimmer: EG/ OG Tageslichtbad mit Badewanne, DG Tageslichtbad mit Dusche Gäste- WC: Im UG mit Fenster Balkon/Terrasse: EG: Terrasse mit Gartenhaus vom Wohnzimmer bzw. Küche begehbar und ca. 6,5 m² großer Balkon vom Wohnzimmer begehbar; OG: Ca. 16 m² große Dachterrasse vor der Küche sowie ca. 6,5 m² großer Balkon vom Wohnzimmer aus begehbar; DG ca. 3 m² großer Balkon, jeweils mit Süd- Westausrichtung Heizungsart: Moderne Gasbrennwerttherme mit 200 l Warmwasserspeicher, Firma Viessmann, Baujahr 2022. Elektronische Heizkostenverteiler vorhanden Warmwasser: Dezentral über Durchlauferhitzer im Bad und Warmwasserboiler bzw. Untertischgerät in der Küche Elektrik: Modernisiert mit Kippsicherungen und FI- Schutzschalter Wasseruhren: Vorhanden Garage /Stellplatz.: 1 PKW- Außenstellplatz Außenanlagen: Vorgarten mit Treppenzugang, Stützmauern aus Sandstein Grundstück: 310 m² großes Kaufgrundstück Nebenkosten: 1.068 EUR/ Jahr Grundbesitzabgaben inkl. Grundsteuer, 909,79 EUR/ Jahr Wohngebäudeversicherung Mieteinnahmen: Die Wohnung im OG ist seit 2009 vermietet, aktuelle Mieteinnahmen 286 EUR/ Monat.

Lage:

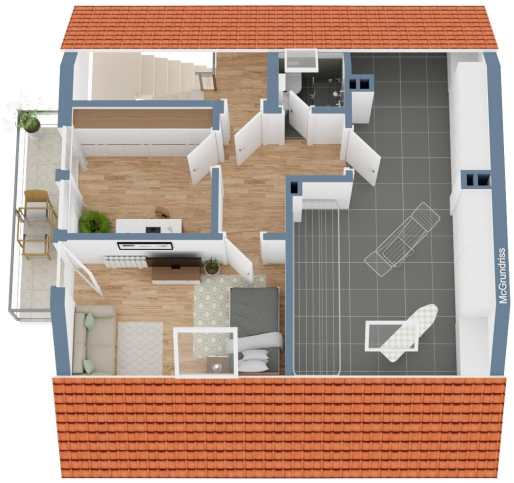
Hohenlimburg - Zentrum Hohenlimburg, bekannt durch seine Schlossfestspiele, ist es der größte und attraktivste Vorort von Hagen mit eigenem Stadtkern. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie z. B. ein neuer REWE und Aldi-Markt, Friseure, Gastronomie, Cafe´s, Textilbedarf, Kindergärten, Schulen, Banken, Ärzte und Apotheken sind hier vorhanden. In unmittelbarer Nähe des Zentrums befinden sich vielfältige öffentliche Verkehrsmittel mit Bus-und Bahnverbindungen. Auch die Autobahnenauffahrten zur A 46 bzw. A45 sind nur ca. 3-4 km entfernt. Das Freizeitangebot ist interessant und reichhaltig. Die gesamte Freizeitpalette, von Wassersport über Tennis bis zum Radfahren und Wandern, hält Hohenlimburg für Sie bereit.

Sonstige Angaben:

Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 21.12.2023 Endenergiebedarf Wärme: 215.5 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: G Baujahr: 1960


NEUBAU EINES WOHNHAUSES
FÜR HERRN N. COLL,
HOHENLIMBURG, WESTF.
HOHENLIMBURG, IM NOV. 1960
DER BAUHERR:
DER ARCHITEKT:

Gartenhaus



Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie und hier nicht fündig geworden?

Wir haben eine weitere große Auswahl an Kauf- und Mietobjekten

– aufgrund der ständig wechselnden Angebote ist es nicht möglich, hier alle Objekte zu veröffentlichen.

Bitte kontaktieren Sie uns, gerne kümmern wir uns auch um Ihr Anliegen und versuchen auch Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

Gerne helfen wir Ihnen auch bei Fragen zur Finanzierung.

Nutzen Sie unsere 25-jährige Erfahrung. Vertrauen Sie uns.

Ihr Ansprechpartner für den Verkauf:

Stefan Schleich

Geschäftsführer WGB und BFC
Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Haus- u. Wohnungseigentumsverwalter IHK
Tel.: 02961 / 976436
Email: stefan.schleich@wgb-mainzer.de

Ihr Ansprechpartner für die Vermietung:

Simone Schleich

geprüfte Immobilienverwalterin EBZ
Tel.: 02961 / 976433
Email: simone.schleich@wgb-mainzer.de