DIETRICH IMMOBILIEN

**Immobilien-Exposé**

# Ca. 130 m² große Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenlage von Hagen- Hohenlimburg

## Objekt-Nr. 172732-P2133

# Haus zum Kauf

in 58119 Hagen








# Details

Rollladen | Gäste-WC

| | | |
|---|---|---|
| Kaufpreis<br>**379.000 €** | Wohnfläche<br>**130 m²** | Zimmer<br>**4** |
| Nutzfläche<br>**40 m²** | Grundstücksfläche<br>**252 m²** | Verfügbar ab<br>**nach Vereinbarung** |
| Provisionspflichtig<br>**Ja** | Baujahr<br>**2002** | Kategorie<br>**Standard** |
| Zustand<br>**Gepflegt** | Unterkellert<br>**Ja** | Etagen<br>**2** |
| Schlafzimmer<br>**3** | Badezimmer<br>**1** | Wohneinheiten<br>**1** |
| Terrassen<br>**1** | Bad mit<br>**Dusche** | Rollladen<br>**Ja** |
| Gäste-WC<br>**Ja** | Käuferprovision<br>**3.57 %** | |

## Beschreibung

Die im Jahr 2002 errichtete Doppelhaushälfte bietet mit ca. 130 m² Wohnfläche ein großzügiges und durchdacht aufgeteiltes Zuhause für Paare und Familien in einem Wohnumfeld, das heute längst nicht mehr selbstverständlich ist: Ruhe, trotz zentraler Lage und ein Umfeld in dem Kinder noch unmittelbar vor der Haustür spielen oder Fahrrad fahren können. Besonders hervorzuheben ist die Lage in einer verkehrsberuhigten Spielstraße und zusätzlich in einer Seitenstraße am Ende einer Sackgasse.
Das Erdgeschoss bildet den Wohnmittelpunkt des Hauses. Von der zentralen Diele aus erschließen sich die einzelnen Bereiche dieser Etage. Im Eingangsbereich stehen eine praktische Garderobenmöglichkeit sowie ein Gäste-WC mit Fenster zur Verfügung. Die Küche ist als eigenständiger Raum konzipiert und bietet ausreichend Platz für eine große Einbauküche mit Kücheninsel sowie einen kleinen Essbereich. Herzstück des Erdgeschosses ist das mit ca. 34 m² großzügige Wohn-/ und Esszimmer, das durch bodentiefe Fenster optimal belichtet ist.
Das Obergeschoss bildet den privaten Schlafbereich des Hauses. Hier stehen drei Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer sowie beispielsweise als Arbeits-/ oder weiteres

Kinderzimmer nutzen lassen. Komplettiert wird der Schlafbereich durch ein Tageslichtbad mit Fenster Ein besonderer Vorteil ist: Das Obergeschoss kommt ohne störende Dachschrägen aus. Schränke und andere größere Möbelstücke lassen sich dadurch problemlos platzieren und die vorhandenen Grundflächen optimal ausnutzen. . Die klare Trennung zwischen dem gemeinschaftlich genutzten Erdgeschoss und dem privaten Rückzugsbereich im Obergeschoss schafft eine angenehme Wohnstruktur für den Familienalltag.
Der Garten ist von außen zugänglich und bietet neben einer möglichen Rasenfläche, eine Terrasse, die bereits mit einer Pergola ausgestattet ist.
Auch das Kellergeschoss bietet mehr als klassische Abstellfläche. Aufgrund der Geländesituation liegt dieser Bereich nicht vollständig im Erdreich. Einer der Räume wird klassisch als Keller-/ und Hauswirtschaftsbereich genutzt. Der zweite Raum könnte beispielsweise als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder temporäres Gästezimmer dienen.

## Ausstattung

Baujahr: 2002
Bauweise: Massivbauweise
Fundament: Beton mit Horizontalsperre
Außenwände: Kalksandstein-/ oder Hochlochziegelmauerwerk mit Horizontalsperre, ca. 17,5 cm, mit ca. 11 cm Wärmedämmung und Außenputz
Dachform: Satteldach, ca. 28° Dachneigung, Holzkonstruktion
Dacheindeckung: Betondachsteine, Farbe Granit
Fassade: Wärmegedämmte, verputzte Außenfassade
Decken: Massive Geschossdecken; zum Dach Holzbalkenkonstruktion mit Gipskartonbekleidung
Haustür: Weiße Aluminium-Haustür mit Glaseinsätzen, baujahresentsprechend
Geschosstreppe:Stahlharfentreppe mit Holztrittstufen
Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster, baujahresentsprechend
Rollläden: Ja, elektrisch bedienbar
Innentüren / Zargen:Holz, Buche
Bodenbeläge: EG: Fliesen; OG: Laminat; Badezimmer: Fliesen
Badezimmer:Tageslichtbad im Obergeschoss
Gäste-WC: Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
Keller: Ca. 40 m² teilunterkellert; aufgrund der Geländesituation nicht vollständig im Erdreich gelegen
Kellernutzung: Ein klassischer Kellerraum, auch als Wasch-/Trockenraum nutzbar; weiterer Raum z. B. als Arbeits-/Hobbybereich oder temporäres Gästezimmer nutzbar; beide Räume mit Heizkörper
Heizungsart:Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik, Hersteller Wolf, Baujahr 2003
Warmwasser: Über die Heizungsanlage
Garten: Gartenbereich mit möglicher Rasen-/Beetfläche und separatem Zugang von außen
PKW-Stellplatz: Außenstellplatz auf dem eingefriedeten Grundstück
Außenanlagen: Terrasse mit Pergola, Gartenfläche und separater Zugang zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Grundstück: Kaufgrundstück

Grundbesitzabgaben: 1.318,50 € / Jahr
Gebäudeversicherung: 419,04 € / Jahr bei derzeit 104,76 € je Quartal

# Lage & Umgebung

**58119 Hagen–Hohenlimburg**




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Energieausweis

Energieausweistyp
**Verbrauch**

Gültig bis
**27.10.2036**

Ausstellungsdatum
**28.10.2026**

Endenergieverbrauch
**42,6 kWh/(m²·a)**

Energieeffizienzklasse
**A**

Wärmewert
**42,6 kWh/(m²·a)**

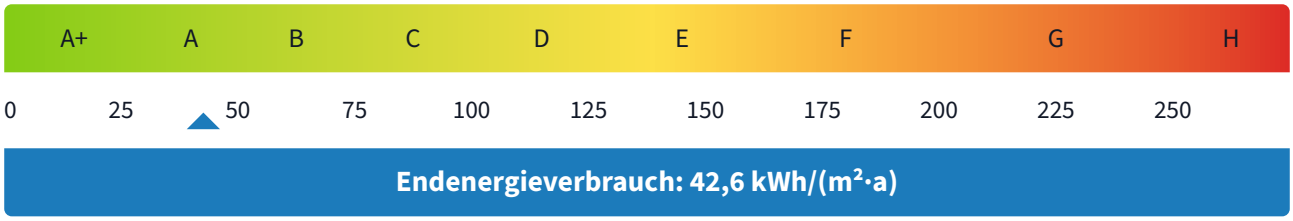
Baujahr
**2002**

Wesentlicher Energieträger
**Gas**

Befeuerungsart
**Gas**

Heizungsart
**Zentralheizung**

Energieausweis
**2014**






Außenansicht



Garten



Überdachte Terrasse



Das Wohn/ und...



...Esszimmer



Eingangsbereich



Wohnküche



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II



Schlafzimmer III



Schlafzimmer III



Tageslichtbad mit...



...Dusche



Gäste-WC im EG



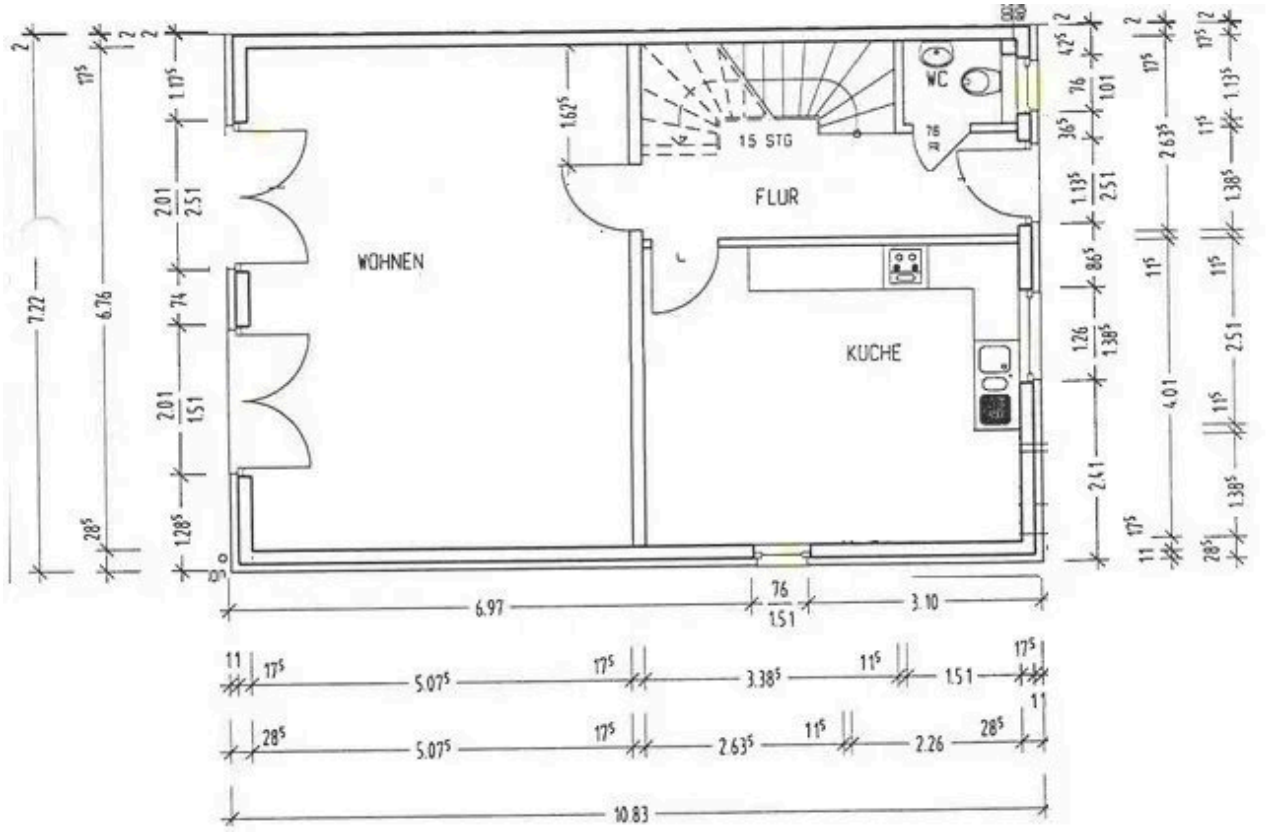
Arbietszimmer im KG



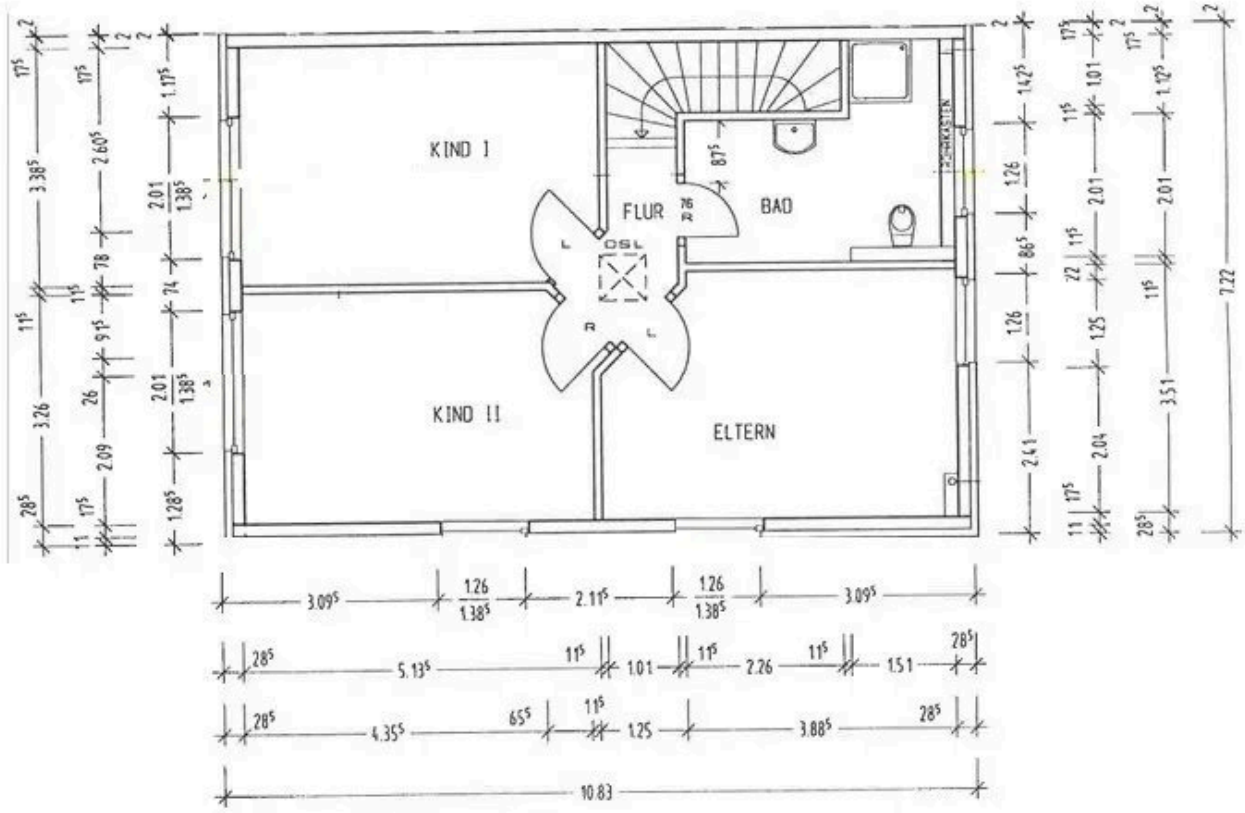
Keller mit...



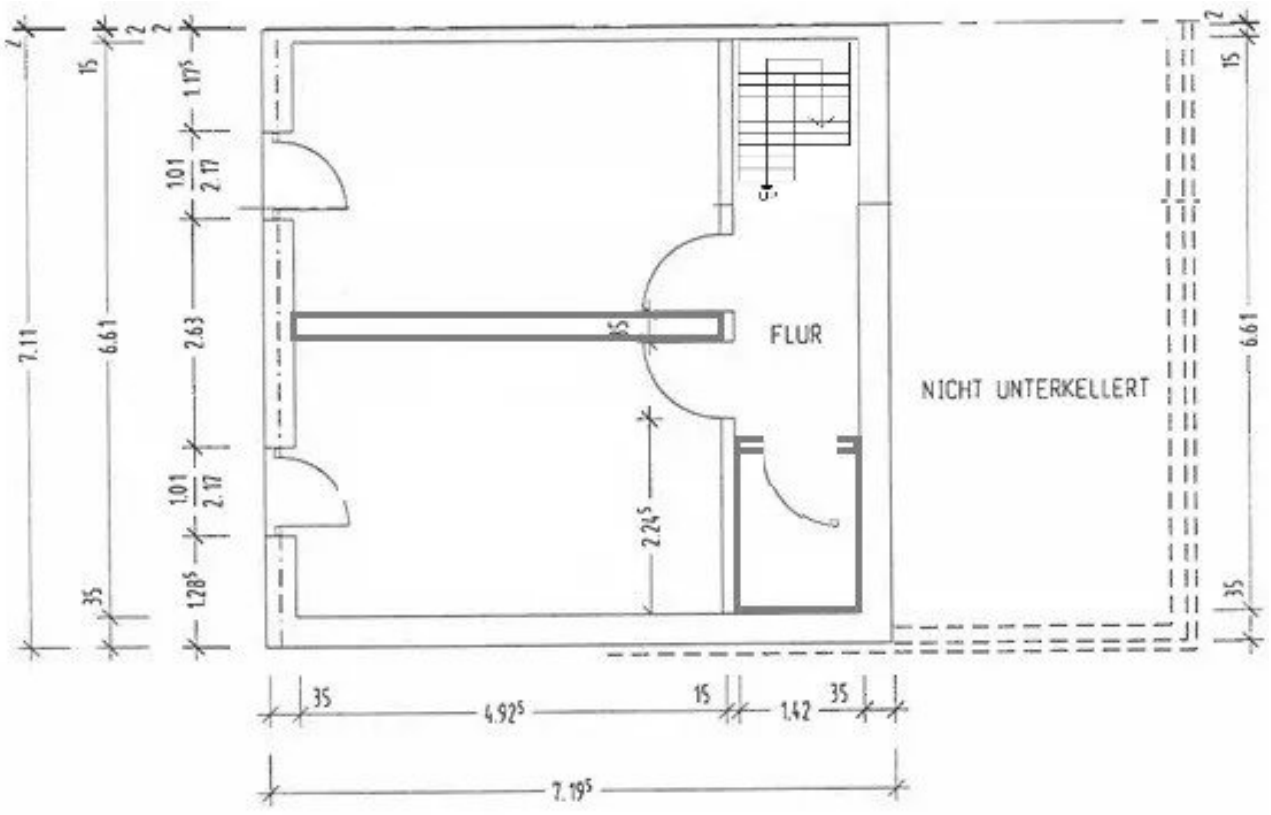
Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner




Grundriss EG




Grundriss OG




Grundriss KG

# Kontakt

**Casa Immobilien Dienstleistungs GmbH**

Bandstahlstr. 2

58093 Hagen

Telefon: 02331-3678912

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

**Ihr Ansprechpartner**

Kevin Roggenkamp

**Impressum**

www.immo-dietrich.de/impressum

**Besuchen Sie uns im Internet**

www.immo-dietrich.de

**Diese Immobilie online**

www.immo-dietrich.de/immobilie/ca-130-m%c2%b2-grosse-doppelhaushaelfte-in-ruhiger-sackgassenlage-von-hagen-hohenlimburg