DIETRICH IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

Elegante Wohnung in historischer Villa mit exklusiver Ausstattung! Erst 2002 kernsaniert.

Objekt-Nr. 172732-P2148

Wohnung zum Kauf

in 58119 Hagen







Details

Gäste-WC | Wasch-/Trockenraum

Kaufpreis **350.000 €**	Hausgeld **533 €**	Wohnfläche **135 m²**
Zimmer **3**	Nutzfläche **8 m²**	Verfügbar ab **sofort**
Provisionspflichtig **Ja**	Modernisierungen **2002**	Baujahr **2002**
Kategorie **Gehoben**	Zustand **Teil-/vollrenoviert**	Unterkellert **Ja**
Etage **1**	Etagen **2**	Schlafzimmer **2**
Badezimmer **1**	Wohneinheiten **4**	Balkone **1**
Bad mit **Dusche, Wanne**	Küche **Einbauküche, Offene Küche**	Gäste-WC **Ja**
Wasch-/Trockenraum **Ja**	Käuferprovision **3.57 %**	

Stellplätze

Außenstellplatz

Anzahl

1

Garage

Anzahl

1

Beschreibung

Diese bezugsfertig renovierte Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer architektonisch eindrucksvollen ehemaligen Industriellenvilla mit lediglich vier Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahr 2002 umfassend kernsaniert und verbindet den historischen Charakter seiner ursprünglichen Architektur auf gelungene Weise mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Auch die zum Verkauf stehende Wohnung vereint den Charme vergangener Zeiten mit den Ansprüchen an modernes und gehobenes Wohnen. Großzügige Fenster mit Sprossenelementen prägen nicht nur die ausdrucksstarke Fassade, sondern sorgen auch im Inneren für helle, freundliche Räume und einen angenehmen Lichteinfall aus mehreren Himmelsrichtungen. Ausgewählte Materialien wie der schwarz irisierende Granitboden und die Echtholzdielen aus australischem Eukalyptusholz verleihen der Wohnung eine elegante und zugleich zeitlose Atmosphäre.
Ein Highlight ist der halbrunde Balkon mit stilvollem Jugendstilgeländer, der einen schöner Ausblick über das Wesselbachtal bis hin zum Schloss Hohenlimburg ermöglicht.
Auf ca. 135 m^2 Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter, offener Grundriss mit einem großzügigen Wohnambiente. Die Wohnung sowie die verwendeten Materialien präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand.
Das Herzstück bildet der ca. 45 m^2 große, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum ca. 8 m^2 großen Balkon. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und ist lediglich durch einen offenen Tresenbereich optisch vom Wohnraum getrennt – ideale Voraussetzungen für kommunikatives Wohnen und gesellige Abende.
Darüber hinaus verfügt die Wohnung über zwei nahezu gleich große Zimmer. Neben der Nutzung als Schlafzimmer bietet sich das weitere Zimmer flexibel als Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer an. Ein Gäste-WC mit Fenster sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Eckbadewanne und separater Dusche vervollständigen das komfortable Raumangebot.
Weitere Pluspunkte sind die im Kellergeschoss gelegene Garage mit direktem Zugang zum Haus sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz.

Diese besondere Eigentumswohnung bietet eine reizvolle Kombination aus historischem Ambiente, großzügigem Wohnen und zeitgemäßem Komfort in einer Immobilie mit unverwechselbarem Charakter.

Ausstattung

Dachform: Satteldach, 2022 wärmegedämmt
Fassade: Jugendstilfassade, grober Putz in einem Beigeton kombiniert mit Naturstein und Stuckelementen
Treppenhaus: Helles Treppenhaus mit Granitboden und Echtholztreppe
Gegensprechanlage: Ja
Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster, teilw. mit Segmentbogenelementen, Baujahr 2002. Ein Schlafzimmer mit maßgeschneiderten Innenjalousien sowie Doppelrollos im Wohn-/ Essbereich

Oberböden: Echtholzdielen aus australischem Eukalyptusholz (Spotted Gum), durchgängig verlegt im Schlafzimmer und im Wohn-/Essbereich sowie im hinteren Flurbereich; Hochwertige, schwarz- irisierende Granitböden (Emerald Pearl) im vorderen Eingangsbereich, Tageslichtbad, Gäste-WC, Küche und dem weiteren Zimmer
Wände: Verputzt, frisch gestrichen
Zimmertüren: Holz, schwarz oder satinierte Glastüren
Türzargen: Holz, weiß
Balkon: Ca. 8m2, belegt mit Massaranduba-Dielen (südamerikanisches Hartholz)
Heizung/ Warmwasser: Moderne Gaszentralheizung mit Wärmemengenzähler
Wasseruhren: Vorhanden
Kabel / SAT: Satellitenanlage
Badezimmer: Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Glasdusche
Gäste-WC: Mit Fenster sowie Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner
Keller: Ja, massiv gemauert
Wasch- /Trockenraum: Ja, mit eigener Wasseruhr und Stromzähler
Treppenhausreinigung: Im Wechsel
PKW-Stellplatz: Integrierte Garage (Überbreite ca. 5,42 x 4,7m) mit elektrischem Torantrieb und Hauszugang sowie ein Außenstellplatz, bereits im Kaufpreis enthalten
Wohngeld: 533 Euro/Monat, darin enthalten: Heizung, Wasser, städtische Straßenreinigung und Winterdienst, Müll, Niederschlagswasser, Wohngebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, objektbezogener Winterdienst, Kontogebühren, Hausverwaltung; Rücklagen
Grundsteuer: 492 Euro/Jahr
Rücklagen: 20.000 Euro (Stand 31.12.2024)

Sonstiges

Hinweis zu Bildmaterial und KI-Visualisierungen

KI: Das Bild wurde ausschließlich technisch mithilfe künstlicher Intelligenz optimiert (z. B. Helligkeit, Kontrast oder Schärfe). Es wurden keine inhaltlichen Änderungen an der Immobilie oder ihrer Ausstattung vorgenommen.

KI-visualisiert: Das Bild wurde mithilfe künstlicher Intelligenz verändert, z. B. durch virtuelles Homestaging oder das Hinzufügen bzw. Entfernen von Möbeln und Dekoration. Die dargestellte Einrichtung dient ausschließlich der Veranschaulichung und ist nicht Bestandteil des Angebots oder des tatsächlichen Ist-Zustands.

KI-generiert: Das Bild wurde vollständig oder überwiegend mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt und stellt eine Visualisierung dar. Es handelt sich nicht um eine Fotografie des tatsächlichen Objekts und die Darstellung dient ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungs- oder Nutzungsmöglichkeiten.

Lage & Umgebung

58119 Hagen–Wesselbach

Hohenlimburg – Wesselbach

Das Haus befindet sich etwa 1 km vom Stadtzentrum Hohenlimburg entfernt in waldreicher Umgebung im Wesselbachtal. Kindergärten sowie öffentliche Busanbindungen sind fußläufig erreichbar.
Hohenlimburg, bekannt durch seine Schlossfestspiele, ist der größte und attraktivste Vorort von Hagen mit eigenem Stadtkern mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.
Grund- und weiterführende Schulen sind in Hohenlimburg vertreten.
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 Innenstadt von Hagen erreichen Sie über die A 46 in ca. 10 Autominuten. Letmathe ist von hieraus ebenfalls schnell erreichbar. Bus-/und Bahnverbindungen sind über den Busbahnhof im Zentrum von Hohenlimburg in alle Richtungen vorhanden.



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

Energieausweis

Energieausweistyp
Bedarf

Gültig bis
12.05.2036

Ausstellungsdatum
13.05.2026

Endenergiebedarf
194,5 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse
F

Wärmewert
194,5 kWh/(m²·a)

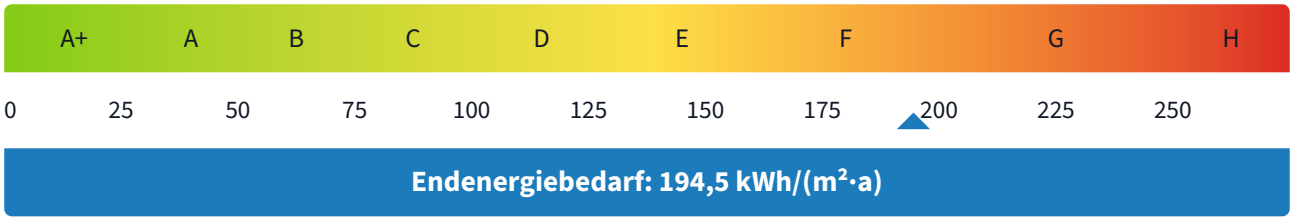
Baujahr
1927

Wesentlicher Energieträger
Gas

Befeuerungsart
Gas

Heizungsart
Zentralheizung

Energieausweis
2014





Ca. 45 m² großer Wohn-/...



...Essbereich...



Tolle Aussicht Richtung Schloss



Aussicht übers Wesselbachtal



Blick übers Wesselbachtal bis zum Schloss



...angrenzende Küche



Küche Foto I



Küche Foto II



Küchentresen zum Essbereich



Modernes Tageslichtbad Foto I



Modernes Tageslichtbad Foto II



Schlafzimmer I (16,5 m²)



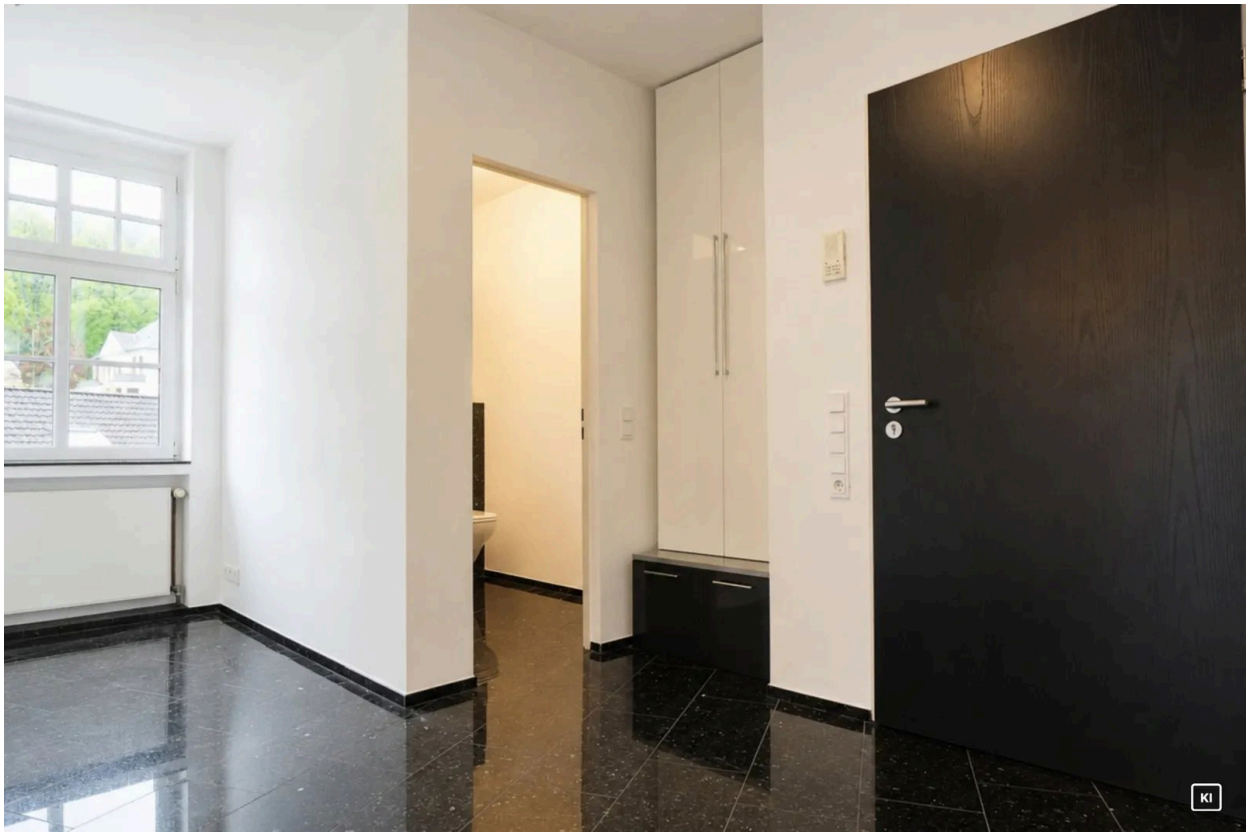
Schlafzimmer II (16,5m²)



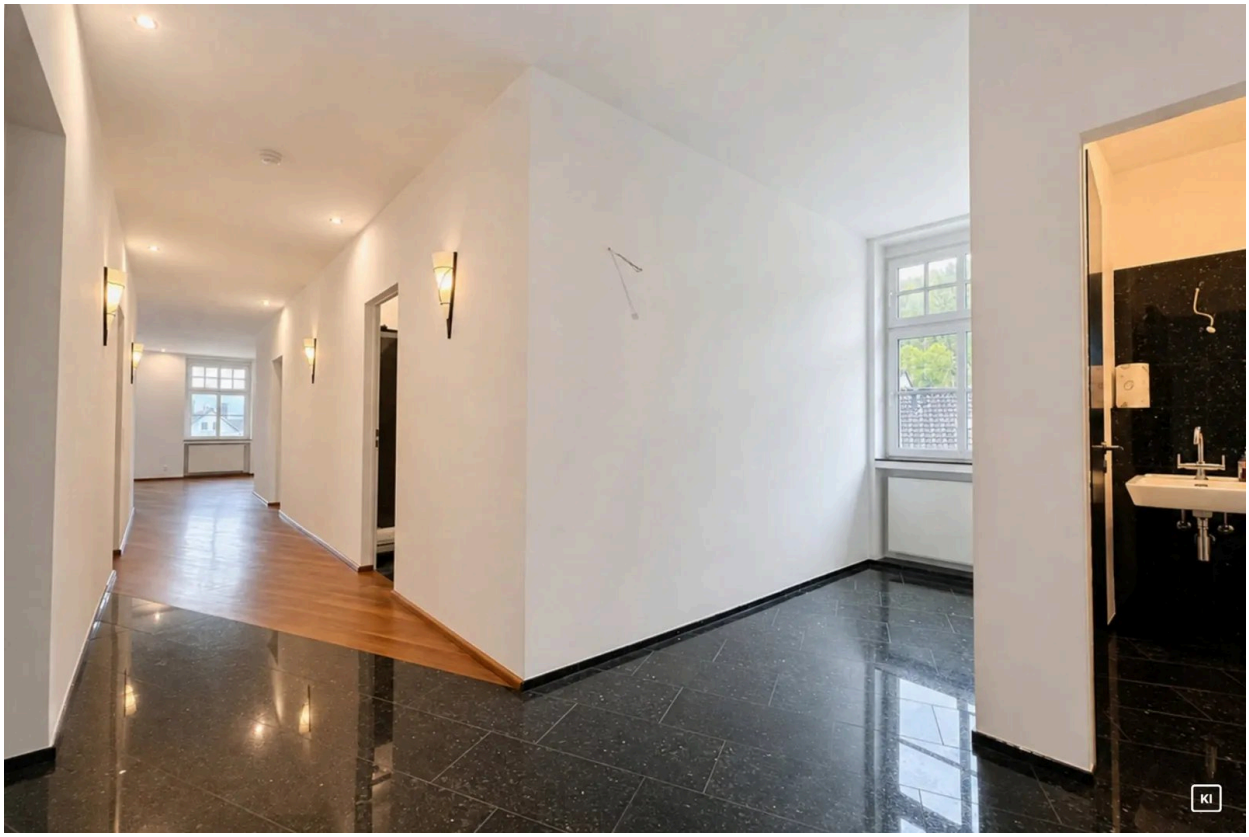
Schlaffzimmer II



Das Gäste -WC



Garderobe und Gäste-WC



Eingangsdiele



Das gepflegte Treppenhaus



Hausansicht



Hauszugang

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/elegante-wohnung-in-historischer-villa-mit-exklusiver-ausstattung-erst-2002-kernsaniert