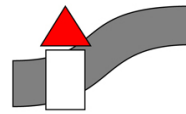


Dreifamilienhaus mit kleiner Einliegerwohnung + Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 172732-6375

Wohnfläche 295 m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein ursprünglich 1898 erbaute Dreifamilienhaus mit einer kleinen Einliegerwohnung und ein 1958 erbauter Anbau, der als eigenständiges Einfamilienhaus genutzt werden kann. Beide Immobilien stehen auf einem 409 m² großen Grundstück und verfügen über einen gemeinsamen Zugang, jedoch separate Zugänge zu den Häusern sowie in den rückseitigen Garten mit Süd- Ausrichtung. Das Dreifamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 190 m² aufgeteilt auf drei 2- Zimmerwohnungen sowie ein kleines ca. 30 m² großes 1-Zimmerapartment im Kellergeschoss. Über ein zentrales Treppenhaus sind alle Wohnungen sowie zwei klassische Kellerräume und der rückseitige Garten erreichbar. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen über eine Wohnfläche von ca. 56 m² sowie einen identischen Grundriss. Über die Wohnungsdiele sind das Schlafzimmer, das separate WC mit Fenster sowie die Wohnküche erreichbar. Das Wohnzimmer ist über die Wohnküche zu begehen. Das kleine Wannenbad mit Fenster liegt direkt neben dem Schlafzimmer, das wiederum über das Wohnzimmer zu begehen ist. Der Grundriss der Dachgeschosswohnung ähnelt dem der beiden anderen Wohnungen. Diese Wohnung verfügt jedoch über ein klassisches Tageslichtbad mit Badewanne, das über die Eingangsdiele zu begehen ist. Vom Eingangsbereich der Dachgeschosswohnung gelangt man über eine fest installierte Holzterrasse in den Spitzboden. Den Spitzboden können Sie als Abstellfläche nutzen. Das insgesamt ca. 30 m² große 1 Zimmer -Apartment verfügt über eine Küche und ein kleines Duschbad sowie einen ca. 14 m² großen Wohn-/ Schlafraum. Das angebaute Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche ca. 108 m² und erstreckt sich über den rückseitigen und einen weiteren seitlichen Anbau. Lediglich das Kellergeschoss des seitlichen Anbaus ist von außen zu begehen. Hier befindet sich die Heizungsanlage für das Einfamilienhaus. Die restliche Fläche des Raums kann als Abstellfläche genutzt werden. Über den eigenen Hauszugang gelangen Sie im Anbau in ein zentrales Treppenhaus. Im Kellergeschoss des rückseitigen Anbaus befindet sich ein Schlaf-/ Arbeitszimmer mit normaler Belichtung sowie ein angrenzendes innenliegendes Duschbad. Die Flächen im Erdgeschoss dient als Wohnmittelpunkt dieses Einfamilienhauses: Über eine vom Treppenhaus abgetrennte Zwischendiele sind ein Gäste-WC mit Fenster, die Küche sowie ein ca. 30 m² großes Wohn-Esszimmer mit Eckkamin und direktem Zugang in den Garten erreichbar. Der Garten bietet Ihnen neben einer Süd-Ausrichtung auch eine großzügige Terrasse. Die letzte Etage kann als Schlafbereich genutzt werden. Hier befindet sich ein Wannenbad mit Fenster sowie drei Schlafzimmer. Diese Immobilie eignet sich ideal, um den Anbau selbst zu bewohnen und durch die Mieteinnahmen die monatliche Tilgungsrate abzubezahlen.

Lage

Hohenlimburg- Obernahrmer Diese Haus liegt in einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr angrenzend an ein Waldgebiet und nur etwa 1,5 km vom Hohenlimburger Stadtzentrum entfernt. Hohenlimburg, bekannt durch seine Schlossfestspiele, ist der größte und attraktivste Vorort von Hagen mit eigenem Stadtkern. Die Innenstadt von Hagen erreichen Sie über B7 in ca. 9,5 km. Die Autobahnauffahrt zu A45 ist nur ca. 5,5 km entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle 450 m sowie der Bus-/ Bahn in Hohenlimburg nur 1,9 km entfernt. Am Bus-/Bahnhof befinden sich Lebensmittelgeschäft, weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte im Hohenlimburger Stadtzentrum. Sämtliche Schultypen 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. Über nahegelegene Wanderwege können Sie zudem das Schloss Hohenlimburg erreichen, das über die Stadtgrenzen für sein alljährlichen Schlossfestspielen bekannt ist. Ein Stadtteil viel besser als sein Ruf!

Ausstattung

Baujahr: Altbau ca. 1898/ Anbau 1958 Dachform: Altbau mit Satteldach, Spitzboden mit Unterspannbahn vorhanden, Zugang über die DG-Wohnung/ Anbau mit Flachdach, Bitumschweißbahnen Fassade: Putzfassade, Altbau mit ca. 52 cm Außenwänden/ Anbau mit 24-36 cm Außenwänden, massiv gemauert Decken: Altbau Kellergeschoss Betonkappendecke, ansonsten Holzbalkendecke/ Anbau mit Betondecken Haustür: Altbau Holztür mit Glaseinsatz/ Anbau Aluminiumtür mit Glaseinsatz Geschosstreppe: Altbau Holzwangentreppe mit PVC-Belag/ Anbau Beton mit Kunststeinbelag Fenster: Altbau doppelverglaste Kunststofffenster/ Anbau isolierverglaste Kunststofffenster Fenstersicherung: Kunststoff- Rollläden, manuell bedienbar Zimmertüren/-zargen: Holz Badezimmer: Altbau: Tageslichtbäder mit Badewanne sowie im 1./2.OG separate WC/ Anbau: KG innenliegendes Duschbad, 2.OG Tageslichtbad mit Badewanne, Gäste-WC mit Fenster im 1.OG Balkon/Terrasse: Ca. 30 m² große Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung und Markise, Zugang aus Treppenhaus des Altbaus und aus dem Wohnzimmer im Anbau (jeweils im 1.OG möglich) Heizungsart: Altbau: Elektro- Nachtspeicher/ Anbau: Gaszentralheizung, Firma Wolf, Baujahr 2009 Warmwasser: Dezentral über Durchlauferhitzer Elektrik: Im Anbau mit Kippsicherungen/ Altbau ebenfalls teilmodernisiert mit Kippsicherungen Keller: Altbau: Vollkeller mit tlw. wohnlichem Ausbau, sowie zwei klassischen Kellerräumen/ Anbau: klassischer Kellerraum im UG, Heizungsraum mit zusätzlicher Abstellfläche im EG (seitlicher Anbau) Waschmaschinenanschluss: Altbau: Im Bad/ Anbau: Im Heizungsraum möglich Garage /Stellplatz: Öffentlich an der Straße, Parkstreifen vorhanden Grundstück: 409 m² großes eingezäuntes Kaufgrundstück mit Süd- West-Ausrichtung, Hanglage Nebenkosten: 1.265,31 EUR/ Jahr Wohngebäudeversicherung, 1.051,23 EUR/ Jahr Grundbesitzabgaben Mieteinnahmen: Ist- Miete: 600 EUR/ Monat (DG und Anbau Leerstand), Soll- Miete: 1.508 EUR/ Monat Sonstiges: Anbau: Gemauerter Kaminofen im Wohnzimmer sowie Einbauküche

Sonstiges

Der Energieausweis wird den Interessierten vorgelegt und in Kopie übergeben. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 08.01.2024 Endenergieverbrauch Wärme: 92.3 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas/ Strom Energieeffizienzklasse: C Baujahre: 1898 (Vorderhaus), Anbauten 1958







