

## Vielseitig nutzbares, teilvermietetes Zweifamilienhaus mit Garage ruhig gelegen im Wesselbachtal



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 172732-6387

Wohnfläche 180 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

In waldreicher Umgebung kurz vor dem Ende einer Sackgasse liegt dieses Haus in 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 etwas erhöht oberhalb der Straße. Über ein zentrales Treppenhaus sind alle Etagen zentral 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.

## Lage

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.

## 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

## Bilder













