

Hagen / Hohenlimburg

# Exklusive Villa mit historischem Charme und elegantem Ambiente

Objektnummer: 25351029



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 328 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.170 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25351029                  |
| Wohnfläche   | ca. 328 m²                |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1960                      |
| Stellplatz   | 5 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 650.000 EUR                                                               |
| Haus        | Villa                                                                     |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 78 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon                                         |

Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 291.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.11.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1960           |

Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



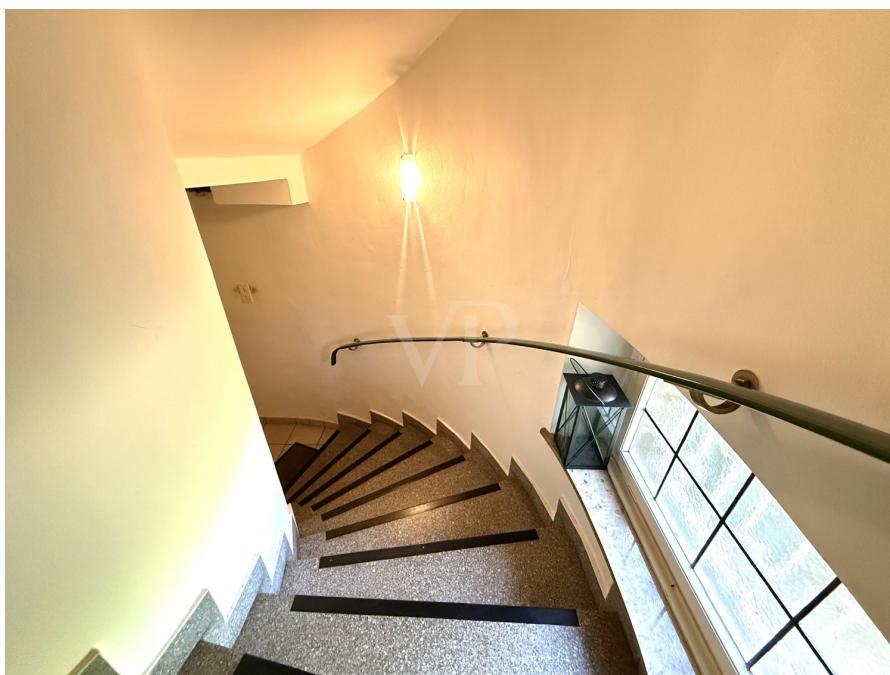
Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende und äußerst gepflegte Villa, erbaut im Jahr 1960, präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.170 m². Mit einer Wohnfläche von ca. 328 m² bietet das Objekt ausreichend Platz für Ihre Familie oder Paar mit gehobenen Wohnansprüchen. Die Villa beeindruckt mit einer eleganten, gehobenen Ausstattung und einer Reihe von besonderen Elementen, die den Charakter des Hauses unterstreichen. Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Zimmer, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer sowie 5 geräumige Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Zwei stilvoll gestaltete Badezimmer sorgen für Komfort und Bequemlichkeit im Alltag. Der Empfangsbereich wird durch einen Kamin gemütlich ergänzt, der nicht nur Wärme spendet, sondern auch eine angenehme Atmosphäre schafft.

Besondere Aufmerksamkeit verdient der Eingangsbereich, der von einer historischen Gaslaterne beleuchtet wird. Die beeindruckenden Buntglasfenster verleihen der Villa einen einzigartigen Charme und lassen viel Licht ins Haus. Die innenliegende Treppe zum Obergeschoss ist mit einem eleganten Messinggeländer versehen, das das gehobene Ambiente des Hauses unterstreicht.

Der Außenbereich der Villa ist ein wahres Highlight. Der liebevoll angelegte Garten mit altem Baumbestand bietet Ruhe und Entspannung. Ein Teich mit eigenem Bachlauf und ein Gartenhaus erweitern die Nutzungsmöglichkeiten im Freien. Die Natursteinterrassen – zwei direkt am Haus und eine weitere im Garten – laden zu geselligen Stunden im Freien ein. Ein Mähroboter von Stihl erleichtert die Gartenpflege erheblich.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Weinkeller und ein Hobbybereich mit Kellerbar, die zu geselligen Abenden einladen. Zudem sind Wasch- und Trockenräumlichkeiten vorhanden, die für zusätzlichen Komfort sorgen. Weitere Abstellflächen finden sich auf dem Dachboden, dessen obere Geschossdecke mit 30 cm Isolation versehen wurde. Die Immobilie ist mit einer effizienten Zentralheizung ausgestattet. Zahlreiche Rollläden, teilweise elektrisch bedienbar, bieten Flexibilität und Komfort in der Wohnraumgestaltung. Diese Villa vereint klassischen Charme mit moderner Funktionalität und bietet ein Wohnumfeld, das sowohl Entspannung als auch Geselligkeit fördert. Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, gepflegter Ausstattung und liebevoll gestaltetem Garten machen diese Immobilie zu einem begehrten Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Eine Besichtigung empfiehlt sich, um die vielen Details und die einladende Atmosphäre dieser besonderen Immobilie persönlich zu erleben.

Eine Übergabe kann durchaus kurzfristig nach notarieller Beurkundung stattfinden. Gern steht Ihnen Jörg Retzlaff unter 02371 / 35 19 449 für Fragen zur Verfügung.

Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Ausstattung und Details

- \*Historische Gaslaterne im Eingangsbereich
- \*Kamin im Empfangsbereich
- \*elegantes Messinggeländer an der Treppe zum Obergeschoss
- \*beeindruckende Buntglasfenster
- \*liebvoll angelegter Garten mit altem Baumbestand
- \*Teich mit eigenem Bachlauf
- \*Gartenhaus
- \*Natursteinterrassen
- \*Weinkeller & Hobbybereich mit Kellerbar
- \*Wasch- und Trockenräumlichkeiten
- \*Zwei Terrassen am Haus
- \*Eine weitere Terrasse im Garten
- \*Mähroboter von Stihl
- \*Zusätzliche Abstellfläche auf dem Dachboden
- \*Obere Geschoßdecke 30 cm isoliert
- \*Rollläden teilweise elektrisch

Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Alles zum Standort

Hohenlimburg ist ein Stadtteil der kreisfreien Großstadt Hagen an der Schwelle vom östlichen Ruhrgebiet zum Sauerland, eine ehemalige kreisangehörige Stadt des 1975 aufgelösten Kreises Iserlohn und früherer Residenzort der 1808 bzw. 1817 aufgehobenen Grafschaft Limburg. Die frühere Stadt Hohenlimburg und die ehemalige Grafschaft Limburg blicken auf eine besonders reiche, vielfältige und alte Geschichte zurück. Überregional bekannt ist Hohenlimburg für sein Schloss, für die dort entstandene Kaltwalzindustrie sowie für bedeutende archäologische Funde, die seit dem 19. Jahrhundert im Lennetal gemacht werden. Durch Hohenlimburg führt ein Teilstück der Bundesautobahn 46 von Hagen nach Hemer und die Bundesstraße 7. Zur A 46 bestehen zwei Anschlussstellen: Hagen-Hohenlimburg und Hagen-Else/Iserlohn-Letmathe-West, die nahe an der östlichen Stadtgrenze zu Iserlohn liegt. Der Busverkehr in Hohenlimburg wird überwiegend von der Hagener Straßenbahn AG durchgeführt. Die Anbindung an das Hagener Stadtzentrum ist sehr eng. Sie erfolgt durch vier Buslinien, eine Schnellbuslinie sowie eine Nachtbuslinie. Direkte Verbindungen bestehen in die Hagener Stadtteile Vorhalle, Boele, Kabel, Altenhagen, Eilpe und Eckesey. Außerdem wird Hohenlimburg von zwei Buslinien der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG) angefahren. Sie stellen eine Verbindung nach Iserlohn-Letmathe, Iserlohn, Hemer und teilweise auch Menden her. Zentraler Umsteigepunkt für alle Linien ist der Busbahnhof am Hohenlimburger Bahnhof. Weitere Buslinien fahren nach Obernahmer und Wiblingwerde. Der an der Ruhr-Sieg-Strecke gelegene Bahnhof befindet sich am Rande der Innenstadt. An ihm halten der Ruhr-Sieg-Express (RE 16) von Essen über Hagen, Werdohl und Finnentrop nach Siegen mit Flügelzug nach Iserlohn sowie die Ruhr-Sieg-Bahn (RB 91) von Hagen nach Siegen, ebenfalls mit Flügelzug nach Iserlohn.

Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 291.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25351029 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)