

Hagen / Hohenlimburg

# Charmantes EFH in Toplage von Hohenlimburg – wecken Sie dieses Juwel aus dem Dornröschenschlaf!

Objektnummer: 26351018



KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.048 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26351018 - 58119 Hagen / Hohenlimburg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26351018 - 58119 Hagen / Hohenlimburg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26351018</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>315.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 134 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Villa</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>Sanierungsbedürftig</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Kamin, Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1911</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26351018 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	529.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.02.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1911

Objektnummer: 26351018 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351018 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351018 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351018 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351018 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351018 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351018 - 58119 Hagen / Hohenlimburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26351018 - 58119 Hagen / Hohenlimburg**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in begehrter Wohnlage von Hohenlimburg und überzeugt durch sein außergewöhnlich großzügiges Kaufgrundstück mit ca. 1.048 m<sup>2</sup> sowie einen herrlichen Weitblick ins Grüne. Eingebettet in ein gewachsenes, ruhiges Wohnumfeld verbindet die Lage auf ideale Weise Erholung und Alltagstauglichkeit – zentral und dennoch angenehm zurückgezogen.

Das Haus selbst befindet sich im sprichwörtlichen „Dornröschenschlaf“ und bietet damit eine hervorragende Grundlage für individuelle Wohnideen. Mit einer umfassenden Sanierung lässt sich hier ein ganz persönliches Zuhause schaffen, das modernen Wohnkomfort mit dem Charme eines Bestandsgebäudes vereint.

Besonders für Familien eröffnet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten: Das großzügige Grundstück bietet ausreichend Platz für Garten, Spielbereiche oder auch eine Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen. Die vorhandene Garage rundet das Angebot praktisch ab.

Die Kombination aus ruhiger, familienfreundlicher Lage, beeindruckendem Ausblick und großem Grundstück macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die ein Haus mit Entwicklungspotenzial in attraktiver Umgebung suchen.

VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn

VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid

Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte

#vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienlüdenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn

#Lüdenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl

#Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen

#Immobilienverkaufen

**Objektnummer: 26351018 - 58119 Hagen / Hohenlimburg**

## **Ausstattung und Details**

**Einfamilienhaus mit viel Potenzial („Dornröschenschlaf“)**

**Großzügiges Kaufgrundstück mit ca. 1.048 m<sup>2</sup>**

**Attraktive Wohnlage in Hohenlimburg**

**Ruhiges, gewachsenes und familienfreundliches Umfeld**

**Zentrale Lage mit guter Anbindung an Infrastruktur und Einrichtungen des täglichen Bedarfs**

**Traumhafter Weitblick ins Grüne**

**Ideal für Familien oder Bauherren mit individuellen Gestaltungswünschen**

**Sanierungsbedürftiger Zustand – perfekte Basis zur Verwirklichung eigener Wohnideen**

**Garage vorhanden**

**Seltene Gelegenheit in begehrter Lage mit großem Grundstück**

**Ausbaureserve im Dachgeschoss**

**Kombination aus Ruhe, Natur und Stadtnähe**

**Objektnummer: 26351018 - 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-Elsey/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: 26351018 - 58119 Hagen / Hohenlimburg**

## **Sonstige Angaben**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26351018 - 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)**