

# EXPOSÉ

OPEN DOOR am 14.06.26 von 10-12 Uhr! Wohnen  
am Waldrand mit Blick auf Schloss Hohenlimburg



## ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte  
Adresse: 58119 Hagen  
Baujahr: 1978  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 173 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 307 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Balkon: ja  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 299.000,-**

**Dieckmann Immobilien GmbH**

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110  
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

> Doppelhaushälfte  
> Hagen  
> 5 Zimmer

> 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 2584



### Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	58119 Hagen - Hohenlimburg, Zimmerbergstraße 19a
Baujahr	1978
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	173 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	307 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	299.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	169 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-11-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1978
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Räume veränderbar	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Abstellraum	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

### Objektbeschreibung:

Merken Sie sich gerne den 14.06.2026 vor: In der Zeit von 10:00 bis 12:00 Uhr öffnen wir die Türen dieser Immobilie für Sie und Ihre Familie.

Sie können ganz ungezwungen und ohne vorherige Terminvereinbarung vorbeikommen, um sich vor Ort einen eigenen Eindruck zu verschaffen. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen!

Wenn Sie für Ihre Familie ein neues Zuhause mit Charakter, Großzügigkeit und Raum für eigene Ideen suchen, bietet diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1978 in Hohenlimburg die perfekte Basis. Mit einer Wohnfläche von rund 173 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Etagen, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem unverbaubaren Blick über die Region, kombiniert diese Immobilie viel Platz mit einer besonderen Lebensqualität.

Die Raumaufteilung führt Sie über insgesamt vier Ebenen durch das Haus. Auf der ersten Ebene, dem Sockelgeschoss, befinden sich die praktischen Kellerräume mit einem direkten Ausgang nach draußen sowie der Zugang zur großen Doppelgarage. Ein echter Vorteil im Alltag: So gelangen Sie selbst bei schlechtem Wetter immer trocken und komfortabel mit den Einkäufen ins Haus. Eine Etage höher, auf der zweiten Ebene, spielt sich das gemeinsame Familienleben ab. Hier erwarten Sie ein großzügiger Essbereich, die Küche, ein gemütliches Wohnzimmer mit Kamin sowie ein separates Gäste-WC. Von dieser Ebene aus haben Sie zudem direkten Zugang zu den Außenbereichen - dem Balkon und dem Garten, die viel Platz für Entspannung und Familienzeit im Freien bieten.

Auf den darüberliegenden Ebenen finden alle Familienmitglieder ihren Rückzugsort. Die dritte Ebene bietet drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großes Familienbadezimmer, das den Ansprüchen des Alltags mühelos gerecht wird. Die vierte Ebene im Dachgeschoss ist als zusätzliche, separate Wohneinheit gestaltet. Diese Fläche eignet sich ideal als eigener Bereich für ältere Kinder, als großzügiges Home-Office oder für Gäste.

Die Immobilie befindet sich größtenteils im gepflegten Originalzustand. Das gibt Ihnen die wunderbare Gelegenheit, das Haus ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und gestalterisch an die Bedürfnisse Ihrer Familie anzupassen, ohne Kompromisse beim Design eingehen zu müssen. Neben den flexiblen Räumlichkeiten überzeugt das Haus durch seinen unverbaubaren Blick, der Ihnen ein wunderschönes Panorama über ganz Hohenlimburg bietet. Dieses Haus ist bereit für ein neues Kapitel und wartet auf eine Familie, die das Potenzial und die einzigartige Lage zu schätzen weiß. Bei Interesse senden wir Ihnen gerne das ausführliche Exposé mit weiteren Details zu - oder wir sprechen direkt am 14. Juni vor Ort miteinander.

### Ausstattung:

Doppelhaushälfte in Hohenlimburg:

Allgemeine Objektdaten:

> 307 m<sup>2</sup> Kaufgrundstück

- > Doppelhaushälfte
- > Hagen
- > 5 Zimmer

- > 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2584



- > ca. 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Baujahr: 1978
- > Gas-Zentralheizung (Ende 90er/Anfang 2000er)
- > Zweifachverglaste Fenster inkl. Rollläden teilweise elektrisch
- > Doppelgarage innenliegend

#### Ebene 1

- > großzügiger Eingangsbereich
- > Zugang zu den Kellerräumen
- > Zugang Doppelgarage

#### Ebene 2

- > Essbereich mit Zugang zum Balkon
- > Küche
- > Gäste-WC mit Tageslicht
- > helles Wohnzimmer mit Zugang in den Garten
- > Außenbereich mit Terrasse

#### Ebene 3

- > großes Elternschlafzimmer
- > zwei Kinderzimmer mit Zugang zu weiteren Balkon
- > Hauptbadezimmer mit Tageslicht, Wanne und Dusche
- > Abstellraum

#### Ebene 4

- > weitere Einheit
- > mögliche Küche oder Abstellfläche
- > Abstellraum
- > Wohn-Schlafbereich
- > Tageslichtbadezimmer mit Dusche

#### Sonstige Extras:

- > Zugang von den Nutzflächen im Keller in den Garten
- > Doppelgarage mit elektrischen Toren
- > Kamin im Wohnzimmer

#### Lagebeschreibung:

Die großzügige Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Hagen-Hohenlimburg. Hier wohnen Sie direkt am Waldrand, sodass Spaziergänge, Radtouren oder Spielen im Grünen direkt vor der Haustür beginnen können.

Gleichzeitig genießen Sie vom Haus aus einen unverbaubaren Ausblick über Hohenlimburg, der jedem Tag eine besondere Note verleiht. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar, sodass die Lage perfekt den Wunsch nach Natur, Ruhe und Geborgenheit mit den Ansprüchen des Familienalltags verbindet.

#### Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf

Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Dieckmann Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Dieckmann Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57 % inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH  
Letmather Str. 123, 58239 Schwerte

[www.dieckmann-immobilien.de](http://www.dieckmann-immobilien.de)

#### Objektbilder:



Frontalaufnahme

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Hagen
- > 5 Zimmer

- > 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2584



Garage



Treppenaufgang



Garage



Wohnzimmer



Eingangsbereich



Wohnzimmer

- > Doppelhaushälfte
- > Hagen
- > 5 Zimmer

- > 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2584



Garten



Balkon



Hausansicht



Rückansicht



Terrasse



Balkon

- > Doppelhaushälfte
- > Hagen
- > 5 Zimmer

- > 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2584



Essbereich



Badezimmer



Gäste WC



Schlafzimmer



Badezimmer



Kinderzimmer

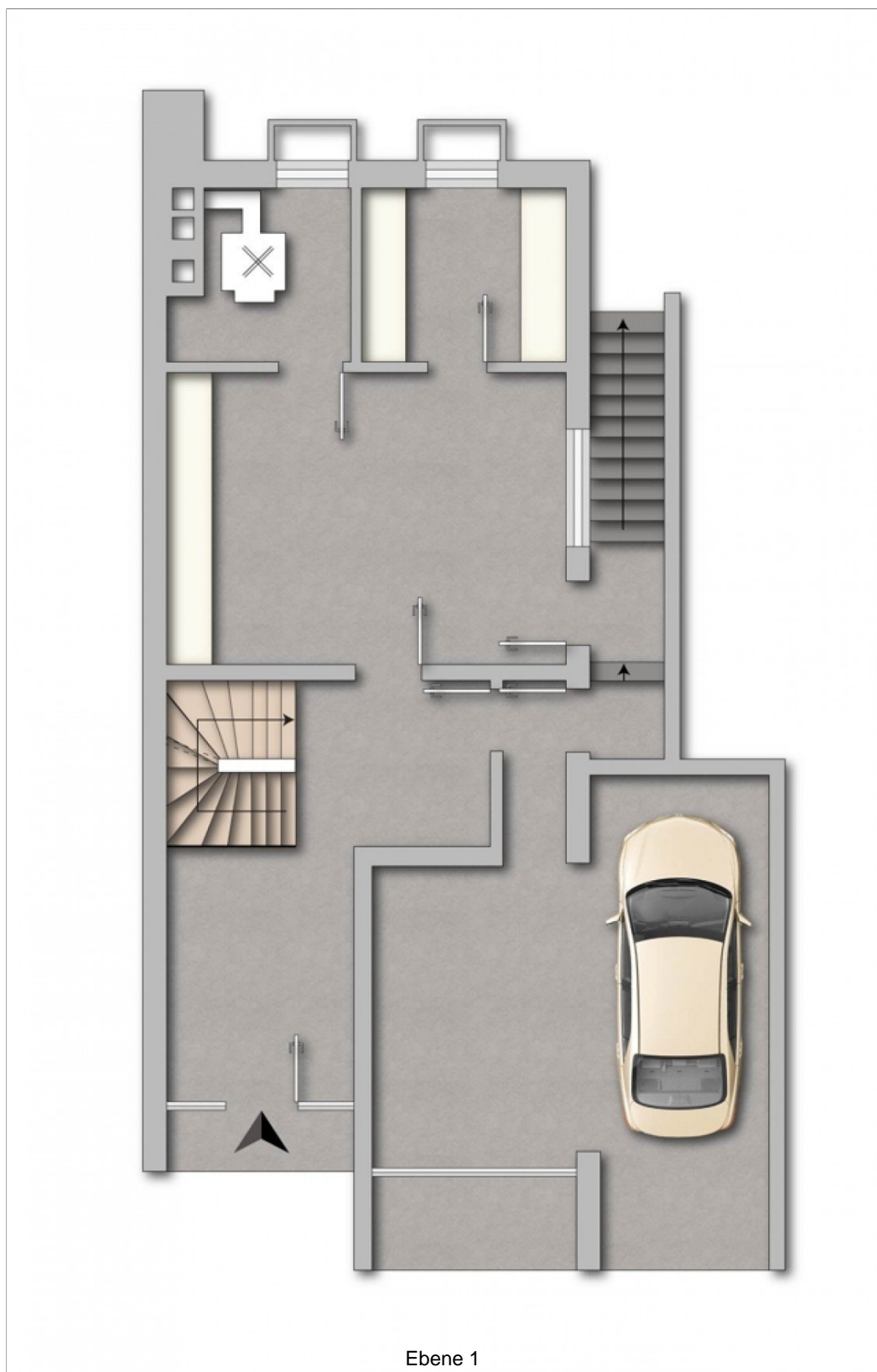
- > Doppelhaushälfte
- > Hagen
- > 5 Zimmer

- > 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2584



- > Doppelhaushälfte
- > Hagen
- > 5 Zimmer

- > 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2584



Ebene 1

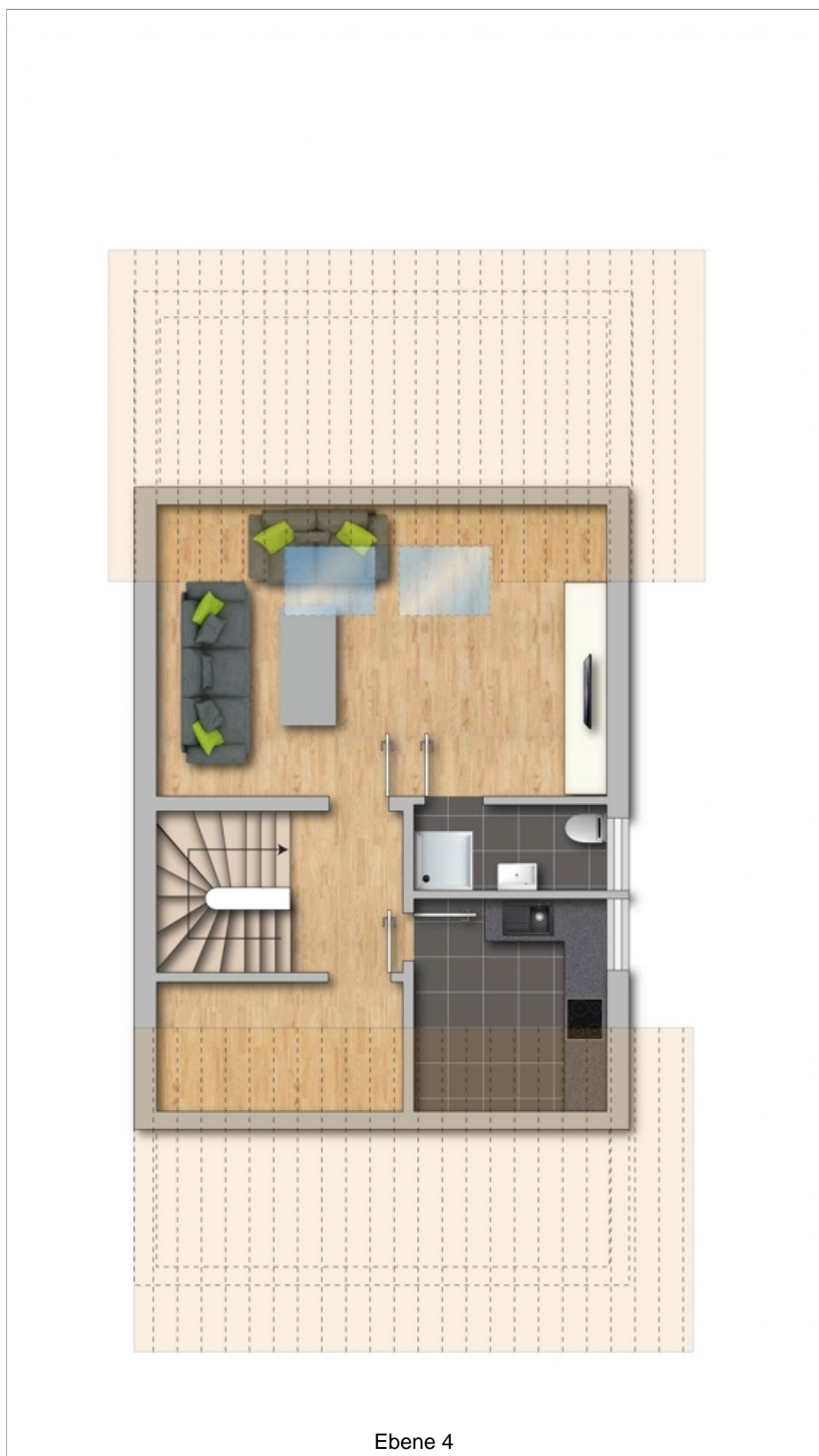
- > Doppelhaushälfte
- > Hagen
- > 5 Zimmer

- > 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2584



- > Doppelhaushälfte
- > Hagen
- > 5 Zimmer

- > 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2584



Ebene 4

