



**Großzügiges Wohnen am
Waldrand, modern, flexibel und
Energieklasse C**

Lüdenscheid, Mehrfamilienhaus



Wohnfläche

340 m²



Zimmer

11



Grundstücksfläche

1.040 m²



Kaufpreis

399.000 €

Objektdetails

Preise

Kaufpreis 399.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

Mieteinnahmen (soll) 30.000,00

Nettorendite 7,52

Ausstattung

Heizung Öl

Stellplatzart Garage

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Ja

Klimaanlage Ja

Internetanschluss 1000 Mbit/s

Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Flächen	
Wohnfläche	340 m ²
Nutzfläche	110 m ²
Grundstücksfläche	1.040 m ²
Gesamtfläche	450
Vermietbare Fläche	340
Anzahl Zimmer	11.0
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	4
Wohneinheiten	3
Gewerbeinheiten	1
Zustand	
Baujahr	1913
Zustand	Teil-/Vollrenoviert
Sonstiges	
Objektnummer	130482NW
Objekt-ID	FIO-10517036740
Anbieter-ID	361700

Objektbeschreibung

Freuen Sie sich auf einen beeindruckenden Altbau aus dem Jahr 1913, der Sie gleich von der Straße aus repräsentativ empfängt, und seine schiere Größe von insg. ca. 450 qm Wohn- und Nutzfläche gut zu verbergen mag. Hinter der imposanten Fassade erwarten Sie drei Wohnungen, sowie ein Keller mit zusätzlichem Einlieger. Aufgrund von Hanglage bietet der gut zu nutzende Garten hinter dem Haus einen gewissen Fernblick, sowie viel Platz z. B. für ein Gartenhaus. Im Garten sitzt man im Grünen am Waldrand inkl. Zugang zur Natur (ideal für Kinder zum Spielen oder zum "Gassi-Gehen"), und genießt den ganzen Tag über die Sonne. Hier ist Erholung garantiert! Außerdem gibt es Quell-Wasser, das Sie theoretisch nicht nur für den Garten nutzen können.

Die Liegenschaft ist in den 80iger Jahren kernsaniert (inkl. komplett neuem Dach, alle Fenster + Leitungen neu) und um einen Anbau erweitert worden. Darüber hinaus ist in den letzte Jahren im Wert von über 200.000 Euro grundlegend umgebaut, modernisiert und energetisch optimiert worden, so dass Sie die je ca. 120 qm großen Wohnungen im OG und DG, sowie den Einlieger im KG sofort nutzen können. Erwarten Sie moderne, offene, flexible, lichtdurchflutete Räumlichkeiten mit Kaminöfen und neuer Sanitärausstattung. Die DG-Wohnung verfügt darüber hinaus über Fußbodenheizung, eine neue, zeitgemäße Dachdämmung (womit Effizienzhaus-Standard erreicht wird), Klimatisierung und Smart Home Steuerung. Einzig die ca. 60 qm große EG-Wohnung bedarf noch einer Renovierung - Pläne zu einer Modernisierung und Erweiterung liegen bereits vor.

Diese Immobilie bietet schier unendliche Möglichkeiten der Nutzung. Gönnen Sie sich großzügiges Wohnen, nutzen es als Mehr-Generationenhaus, oder vermieten es.

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Gäste-WC
- Gartenhaus
- Rollläden elektrisch
- Dachterrasse
- Tageslichtbad
- Terrasse
- Dusche
- Rollläden

Die Liegenschaft ist 1913 massiv auf einen Kaufgrundstück in Hanglage erbaut worden, und wurde in den 80iger Jahren um einen Anbau erweitert und zeitgleich kernsaniert. Ab 2011 sind die OG und DG Wohnung, sowie der Einlieger erneut komplett erneuert worden. Es gibt eine neue Öl-Brennwert-Therme, eine gewisse Fassaden-Dämmung und neue Dachdämmung, womit das Haus auf den Energiestandard "C" kommt. Darüber hinaus kann Energie gespart werden, in dem die Kamin-Öfen in OG- und DG-Wohnung genutzt werden.

Die Aufteilung der Immobilie ergibt sich wie folgt:

- zur Straße hin gibt es zwei Garagen mit elektr. Toren
- über eine Treppe gelangt man eine Ebene höher auf das KG-Niveau mit Zugang zum Einlieger, das über einen größeren Raum, sowie ein Bad mit bodenebener Dusche verfügt. Hier wurde zuletzt ein Gewerbe betrieben, eine Nutzung als Appartement zum Wohnen wäre denkbar, Zugang zum EG vorhanden. Das Dach der Garagen ist als Dachterrasse genutzt.
- EG: 60 qm Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche, großes Bad mit bodenebener Dusche, Gäste-WC. Hier besteht Renovierungsbedarf. Darüber hinaus: Zugang zum Keller hinter der Wohnung, u. a. mit Sauna und Werkstatt.
- OG: 120 qm Wohnung mit offenem Bereich für Wohnen, Essen und Küche inkl. Kaminofen, großes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, zwei kleine Schlafzimmer - erschlossen über eine Art begehbare Kleiderschrank, Gäste-WC, kleine Terrasse vor dem Eingang
- DG: 120 qm Wohnung mit offenem Bereich für Wohnen, Essen und Küche inkl. Kaminofen, großes Tageslichtbad mit Dusche und Eck-Badewanne, zwei Schlaf-/Kinderzimmer mit Zugang zur Dachterrasse und Zugang zum Garten hinter dem Haus, ein weiterer Schlafraum

sonstige Angaben

Das Haus ist attraktiv auf einem Bruchsteinsockel mit 36 cm starken Ziegelwänden erbaut worden.

Alle Etagen sind separat voneinander getrennt und abschließbar, woraus sich eine größtmögliche Flexibilität ergibt. Beispielsweise wäre es ohne bauliche Veränderung möglich, das Dachgeschoss mit dem 1.OG als eine Wohneinheit zu verbinden.

Unser Angebot für Sie:

- * Ob kaufen oder verkaufen, mieten oder vermieten: Vertrauen Sie der Nr. 1
- * Professionelle Immobilienbewertung
- * Vorgemerkte, finanzgeprüfte Interessenten
- * Individuelle Finanzierungs- und Fördermittelberatung

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns unter 02351 433 150 an!

Gern erstellen wir Ihnen einen Finanzierungsvorschlag, optimal auf Ihre persönlichen Verhältnisse zugeschnitten. Nutzen Sie jetzt die niedrigen Darlehenszinsen!

Nähere Einzelheiten und weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auch auf unserer Homepage www.lbs-luedenscheid.de. VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2.

Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



OG: Wohnen mit Kaminofen



Haus-Außenansicht mit zwei Garagen vorne



Haus-Außenansicht, Straßenseite



Grundstück mit Gartenhaus und Fernblick



Haus-Außenansicht, mit Dach-Terrasse



Grundstück am Waldrand mit Gartenhaus



OG: Eingang mit Zugang DG-Wohnung



Treppe in das DG



Dachgeschoß, 2011 ausgebaut



DG: Wohnen/Essen/Küche



DG: Wohnen/Essen/Küche



DG: Kaminofen



DG: Tageslichtbad mit Dusche und EckBadewanne



DG: Tageslichtbad mit Doppel-Waschtisch



DG: Kind 1 mit Zugang Dachterrasse



DG: Kinderzimmer / Büro



DG: Diele



OG: Küche



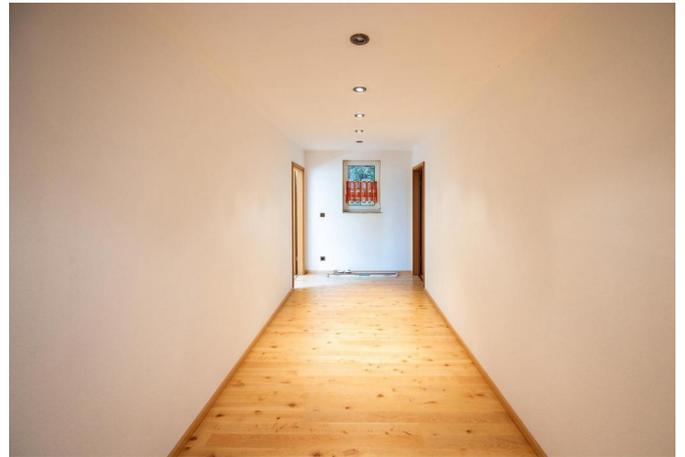
OG: Küche/Essen/Wohnen



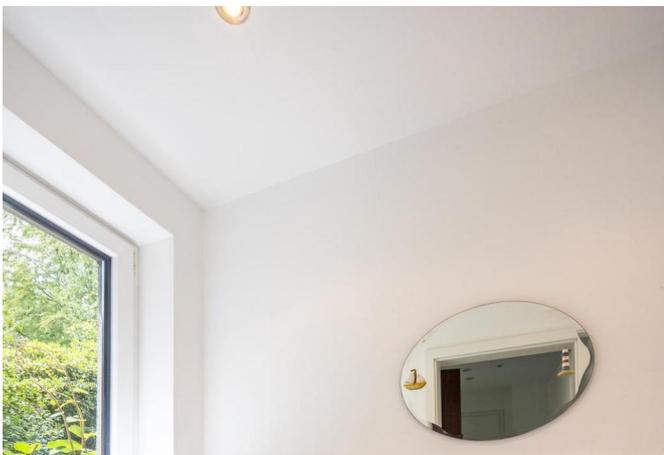
OG: Schlafen



OG: Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne



OG: Schlafen/begehbarer Kleiderschrank



OG: Gäste-WC



OG: KÜche



EG: Wohnen mit Erker



EG: Schlafen



EG: Tageslichtbad mit bodenebener Dusche



KG: Einlieger/Gewerbe



KG: Tageslichtbad mit bodenebener Dusche

Energiepass

Gültig bis	22.02.2032
Energieverbrauchskennwert	98,20
Mit Warmwasser	Ja
Primär Energieträger	Öl
Wertklasse	C
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1913
Ausstellungsdatum	22.02.2022
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Die Liegenschaft befindet sich in Lüdenscheid im Ortsteil Brügge an einer reinen Wohnstraße in Sackgassenlage mit weiteren gepflegten Einfamilienhäusern in bestem sozialen Umfeld. Hier wohnen Sie an einem sonnigen Hanggrundstück am Waldrand im Grünen dort, wo andere spazieren gehen. Ein Erholungswert ist Ihnen hier gegeben, und auch Ihren "grünen Daumen" können Sie ausleben.

Im Ortsteil Brügge sind alle Dinge für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Restaurants, Grundschule, Kindergarten, Ärzte, etc.) in direktem Umfeld vorhanden.

Die aktuell noch fehlende A45-Brücke ist in dieser Lage noch am Besten zu verschmerzen, da Sie recht schnell an den Auffahrten Lüdenscheid Süd und Lüdenscheid Nord sind.

Ihr Ansprechpartner

Christian Schütt

Telefon: 02351 433150

E-Mail: christian.schuett@beratung.lbs-nw.de

