



**Helle Traumwohnung mit
Dachterrasse und Apartment, 3-Zi-
Wohnung. Laden**
Lüdenscheid, Mehrfamilienhaus



Wohnfläche
235 m²



Zimmer
8



Grundstücksfläche
702 m²



Kaufpreis
375.000 €

Objektdetails

Preise

Kaufpreis 375.000 €

Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.)

Ausstattung

Heizung Gas

Stellplatzart Garage, Freiplatz

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Ja

Bauweise Massiv

Flächen

Wohnfläche 235 m²

Grundstücksfläche 702 m²

Gesamtfläche	272
Vermietbare Fläche	272
Anzahl Zimmer	8.0
Anzahl Stellplätze	5
Wohneinheiten	3
Gewerbeinheiten	1

Zustand

Baujahr	1916
Zustand	Gepflegt

Sonstiges

Objektnummer	132863NW
Objekt-ID	FIO-10517200420
Anbieter-ID	361700

Objektbeschreibung

Eine außergewöhnliche Immobilie mit vielen Möglichkeiten und viel Wohnkomfort bieten wir Ihnen hier zum Kauf an. Es erwartet Sie ein voll-unterkellertes, teilweise verklinkertes Haus mit Erdgeschoß und Dachgeschoß, in dem es im EG eine ca. 125 qm große Hauptwohnung mit großer Dachterrasse gibt, ein ca. 30 qm großes Apartment, sowie ein kleines, ca. 35 qm großes Ladengeschäft, sowie eine ca. 80 qm große Dachgeschoß-Wohnung mit Balkon. Dazu gibt es im Keller, der zum Garten voll frei liegt, eine Garage, eine "Sommer-Küche" und ein Gäste-WC. Auf der Nordseite des Hauses gibt es noch eine weitere Garage.

Freuen Sie sich auf eine wunderbar helle Erdgeschoß-Wohnung, die in U-Form eine Dach-Terrasse einfasst. So ergibt sich die ideale Situation, dass Sie Zugang zur Terrasse von den wichtigsten Räumen der Wohnung haben, die Terrasse windgeschützt und uneinsehbar ist und sich aufgrund der Höhe einen schöner Blick auf den Fluss "Volme" ergibt. Noch dazu erwartet Sie eine Süd-Ausrichtung, so dass Sie viel die Sonne genießen können. Das Wohnzimmer überzeugt mit viel Platz, einer großen Fensterfront zur Dachterrasse und einem Kaminofen, der im Winter für wohlige Wärme sorgt. Die Wohnküche mit Mittelinsel und großer Fensterfront zur Terrasse überzeugt genauso wie das auf der anderen Terrassenseite liegende Schlafzimmer, das über ein Wohlfühl- Tageslichtbadezimmer "en suite" verfügt. Abgerundet wird das Raumangebot mit einem weiteren, ebenfalls sanierten Badezimmer und einem Kinderzimmer/Büro.

Das komplette renovierte Ladenlokal mit Duschbad, sowie das Apartment auf gleicher Ebene sorgen für Mieteinnahmen, oder könnten die Wohnfläche der Hauptwohnung erweitern.

sonstige Angaben

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



Außenansicht, Gartenseite



Außenansicht, Straßenseite



EG: Schlafen



EG: Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche



EG: Bad neben dem Schlafzimmer



EG: Wohnküche mit Zugang Dach-Terrasse



EG: Wohnküche



EG: zweites Tageslichtbad mit Dusche



EG Wohnzimmer mit Kamin und Zugang Terrasse



EG: Wohnzimmer



EG: Wohnzimmer



Dachterrasse



Dachterrasse



EG: Gewerbe



EG: Gewerbe, innenliegendes Bad mit Dusche



Außenansicht, Gartenseite

Energiepass

Gültig bis	14.11.2033
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1916
Ausstellungsdatum	14.11.2023
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Die Liegenschaft befindet sich zentral im Lüdenscheider Ortsteil Brügge, direkt an der Volme. Das Grundstück liegt ausreichend genug höher als die Volme, so dass es bei dem "Jahrhunderthochwasser" 2021 zu keinen Schäden am Objekt kam, und so auch zukünftig durch Hochwasser keine Schäden zu erwarten sind. Somit liegt die Immobilie verkehrsgünstig - sicher ideal für das Ladengeschäft - und nach hinten hinaus aber auch ein Stück weit idyllisch am Fluss. Durch die U-förmig durch das Gebäude eingefasste Dach-Terrasse hält sich Verkehrslärm hier in erfreulich niedrigen Grenzen.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind direkt fußläufig zu erreichen. In einem Umkreis von 1 km gibt es Kindergarten, Grundschule, Supermarkt, Bahnhof, Ärzte uvm.

Die aktuelle Brückenlücke auf der A45 kann hier vergleichsweise gut und schnell umfahren werden. In Richtung Ruhrgebiet kann man bei staureichen Tagen die A45 zeitlich gut planbar über Hagen erreichen, ansonsten über Lüdenscheid-Nord. In Richtung Siegen ist die Anschlussstelle Lüdenscheid Süd schnell erreicht.

Ihr Ansprechpartner

Christian Schütt

Telefon: 02351 433150

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

