

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Lüdenscheid

**\*Preisreduzierung\* 2 Familienhaus mit Gewerbehalle**



Objekt-Nr. OM-318474

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Vogel

58511 Lüdenscheid  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1977	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	1.380,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	10,00	Stellplätze	10
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Nutzfläche	248,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen und arbeiten unter einem Dach? Diese Immobilie macht es möglich!

Zum Verkauf steht dieses Zweifamilienhaus mit einer angeschlossenen 243 qm großen Gewerbeeinheit in sehr guter Lage eines gefragten Lüdenscheider Gewerbegebietes.

Das Massivhaus wurde im Jahr 1977 erbaut und in den letzten Jahren aufwendig renoviert. Es befindet sich auf einem insgesamt 1.380qm großen Kaufgrundstück in Waldrandlage.

Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt ca. 295 qm und erstreckt sich über zwei vollwertige Etagen, sowie ein komplett ausgebautes Dachgeschoss

Wohnung Erdgeschoss - ca. 96qm zzgl. großer gepflasterter Terrasse (ca. 50 qm) mit direktem Zugang zum Garten

- Zwei Bäder: 1x ebenerdige Dusche & 1x Badewanne
- Kamin im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung

Wohnung Obergeschoss - ca. 109qm inkl. Balkon anteilig

- Bad mit Dusche, 1 x Gäste WC
- Sauna
- Kamin im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung

Dachgeschoss - ca. 90qm

- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Heizkörper

Versetzt unterhalb des Wohnhauses befindet sich die insgesamt ca. 243qm große Gewerbeeinheit. Diese besteht aus einer ca. 172qm großen Halle, einem ca. 30qm großen Empfangsbüro, einem zusätzlichen ca. 19qm großen Büro, einem WC und einem kleineren Abstellraum.

Über ein großes Rolltor ist es zudem möglich, die Halle auch mit hohen Fahrzeugen zu befahren.

Ende 2023 wurde die Heizungsanlage auf eine zeitgemäße 15 KW Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher von Weishaupt umgebaut. Außerdem wurde das Haus im selben Jahr komplett neu angestrichen und mit neuen Dachrinnen versehen.

Neben weiteren Fassaden- und Umlagearbeiten wurden auch größtenteils alle Wasserleitungen im Haus durch Kunststoffleitungen erneuert.

Drei der vier Badezimmer, sowie ein separates WC wurden bereits vollständig saniert.

Auf dem Hallendach wurde im letzten Jahr eine 20 KW Photovoltaikanlage mit einem 12KW-Speicher neu installiert.

Weitere Angaben

Zimmer: 12

Schlafzimmer: 6

Badezimmer: 4

Separate WCs: 2

Objektzustand: saniert

# Ausstattung

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Laminat, Fliesen

# Weitere Angaben

Verfügbar ab: nach Absprache

Objektzustand: gepflegt

Bodenbelag: Fliesen, Laminat

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in verkehrstechnisch sehr gut angebundener Lage, am Ende einer Privatstraße im Gewerbegebiet von Lüdenscheid. Trotz der aktuell etwas angespannten Verkehrssituation in Lüdenscheid erreichen Sie von hier die Autobahzubringer der A45 in wenigen Fahrminuten. Ebenfalls sind Geschäfte für den Einkauf des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe und sogar fußläufig erreichbar!

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

