

Exposé

Mehrfamilienhaus in Lüdenscheid

Zentral gelegenes Anwesen mit 4 Wohneinheiten - Ideal für Mehrgenerationenwohnen & Kapitalanleger



Objekt-Nr. **OM-319511**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Obertinsberger Straße 55
58507 Lüdenscheid
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2013	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	3.774,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	14,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	435,00 m ²	Stellplätze	10
Nutzfläche	617,00 m ²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Anwesen, das aus zwei direkt aneinandergrenzenden Gebäudeteilen besteht. Der vordere Teil ist ein gepflegtes Einfamilienhaus, während der hintere Gebäudeteil 3. separate Wohneinheiten umfasst, die jeweils über einen eigenen Eingang verfügen. Jede Wohneinheit ist mit einer eigenen Gas-Kombitherme ausgestattet, die sowohl die Fußbodenheizung als auch die Warmwasserbereitung individuell versorgt.

Im Untergeschoss des Objekts befindet sich ein großes Kellerabteil mit insgesamt vier Kellerräumen sowie ein separater Hausanschlussraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Gesamtgrundstück umfasst 3.774 m², davon entfallen 2.426 m² auf die großzügige Gartenfläche, die mit Rasen angelegt ist und viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Das Anwesen verfügt zudem über Stellflächen für bis zu ca. 10 PKWs. Mit der flexiblen Nutzungsmöglichkeit der Wohneinheiten und der zentralen Lage ist dieses Objekt ideal für Mehrgenerationen-Wohnen, Kapitalanleger oder größere Familien. Die gute Anbindung an die Umgebung macht das Anwesen besonders attraktiv.

Ausstattung

- Elektrische Rollläden in allen Wohneinheiten
- Isolierglasfenster für gute Wärme- und Schalldämmung
- Fußbodenheizung in allen Wohnungen, betrieben durch eigene Gas-Kombitherme
- Badezimmer mit Dusche
- Gäste WC im Einfamilienhaus
- Bodenbeläge: Hochwertiger Laminatboden
- Wände sind alle mit Vliestapete tapeziert und Weiß gestrichen
- Großes Kellerabteil mit 4 Kellerräumen
- Separater Hausanschlussraum
- Separate Strom, Gas & Wasserzähler für alle 4. Einheiten
- 2.426 m² Gartenfläche
- Stellplätze für bis zu ca. 10 PKWs
- Isolierglasfenster für gute Wärme- und Schalldämmung
- Heizsystem Gas-Kombitherme für Fußbodenheizung und Warmwasser (Buderus Geräte). Die Heizung im UG ist aus dem Jahr 2018 und die Geräte in den anderen Einheiten sind aus 2023.

Diese Ausstattung sorgt für modernen, komfortablen Wohnraum mit praktischen und energieeffizienten Elementen.

Einfamilienhaus:

- 4. Schlafzimmer
- Großes Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC

- Dachboden mit ca. 55 m² (nicht in die Wohnfläche sondern Nutzfläche eingerechnet)

Wohnung im Untergeschoss:

- Direkter Zugang zum Garten
- Terrasse
- 2 Schlafzimmer
- Großes Wohn-/Esszimmer mit extra Bereich für die Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Großer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Flure mit hochwertigen Villeroy & Boch Fliesen

Wohnung im Erdgeschoss:

- 3 Schlafzimmer
- Großes Wohnzimmer mit Balkon
- Badezimmer mit Dusche
- Esszimmer mit Einbauküche
- ca. 50 m² große Terrasse, über die die Wohnung zugänglich ist

Wohnung im Dachgeschoss:

- 2 Schlafzimmer, jeweils mit Balkon
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zum 2. Balkon
- Esszimmer mit Kochbereich
- Badezimmer mit Dusche

- Dachboden mit ca. 60 m² Fläche, die nicht zur Wohnfläche zählt, aber vielseitig als Hobbyraum oder Abstellfläche genutzt werden kann. Der Raum ist über eine interne Treppe innerhalb der Wohnung erreichbar.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Wohnung im Erdgeschoss (EG) sowie das Einfamilienhaus sind derzeit vermietet.

Die Wohnungen im Untergeschoss (UG) und Dachgeschoss (DG) sind im Herbst diesen Jahres frei geworden.

Bei Interesse können dem Kaufinteressent gerne weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt werden.

- Mietaufstellung
- Flächenberechnung
- Nebenkosten 2024

Der Verkauf erfolgt direkt über den Eigentümer, so dass keinerlei Makler Courtage anfällt.

Lage

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage am Rande der Stadt. Die Umgebung ist von Wohnhäusern sowie grünen Flächen geprägt, was für eine angenehme und naturnahe Wohnatmosphäre sorgt.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Die nahegelegene Bundesstraße B229 sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Lüdenscheider Innenstadt sowie der umliegenden Regionen. Auch die Autobahnen A45 und A46 sind in kurzer Zeit erreichbar, was das Grundstück besonders für Pendler attraktiv macht.

Die umliegende Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und andere Dienstleistungseinrichtungen. Zudem bietet die Region zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege in der schönen Natur rund um Lüdenscheid.

Das Grundstück selbst liegt in einer ruhigen Seitenstraße, die besonders durch ihre Privatsphäre und den Blick auf die Umgebung besticht. Besonders hervorzuheben ist der nahe gelegene Phänomenta, ein Wissenschaftsmuseum, das nicht nur ein markanter Blickfang in der Gegend ist, sondern auch eine einzigartige Anlaufstelle für Familien und Bildungsinteressierte bietet.

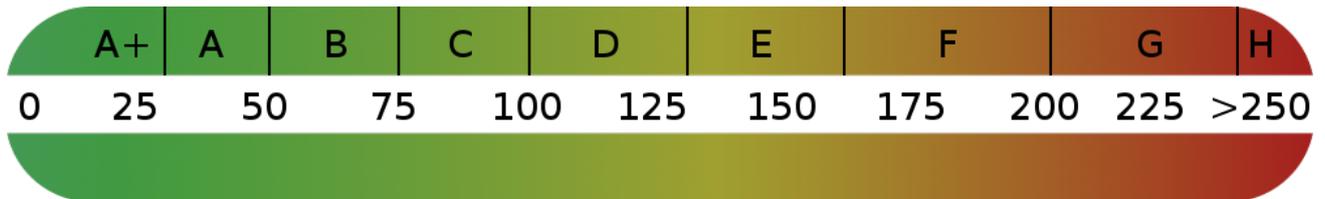
Insgesamt besticht die Lage durch eine gelungene Kombination aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und einer starken Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Verkehrswege.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnung DG

Exposé - Galerie



Wohnung DG



Wohnung DG

Exposé - Galerie



Wohnung DG



Wohnung DG

Exposé - Galerie



Wohnung DG



Wohnung DG

Exposé - Galerie



Wohnung DG



Wohnung DG

Exposé - Galerie



Wohnung DG



Wohnung DG

Exposé - Galerie



Wohnung UG

Exposé - Galerie

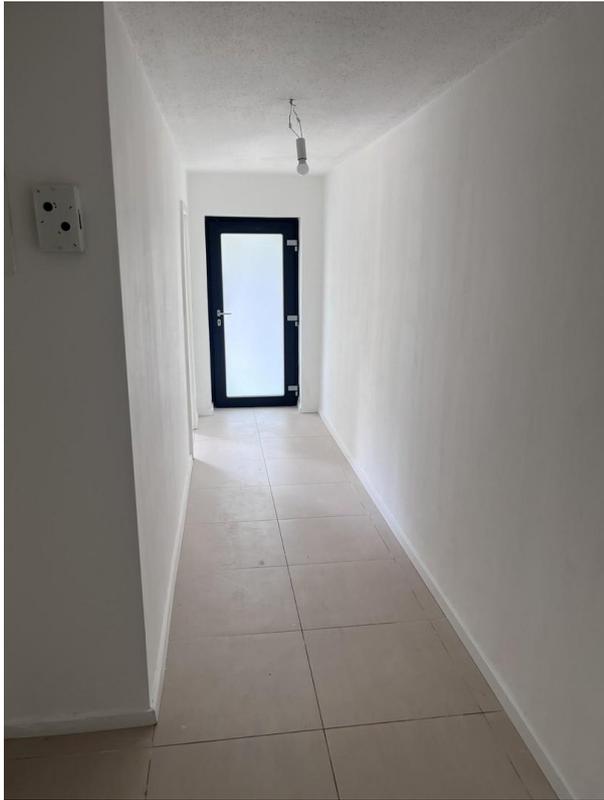


Wohnung UG



Wohnung UG

Exposé - Galerie



Wohnung UG



Wohnung UG



Wohnung EG

Exposé - Galerie



Wohnung EG



Wohnung EG

Exposé - Galerie



Wohnung EG



Wohnung EG

Exposé - Galerie



Wohnung EG



Wohnung EG

Exposé - Galerie



Wohnung EG



Wohnung EG

Exposé - Galerie



Wohnung EG



Eingang Haus 1

Exposé - Galerie



Haus 1



Haus 1

Exposé - Galerie



Haus 1



Haus 1

Exposé - Galerie



Haus 1



Haus 1

Exposé - Galerie



Haus 1



Haus 1

Exposé - Galerie



Haus 1



Garten Fläche

Exposé - Galerie



Garten Fläche

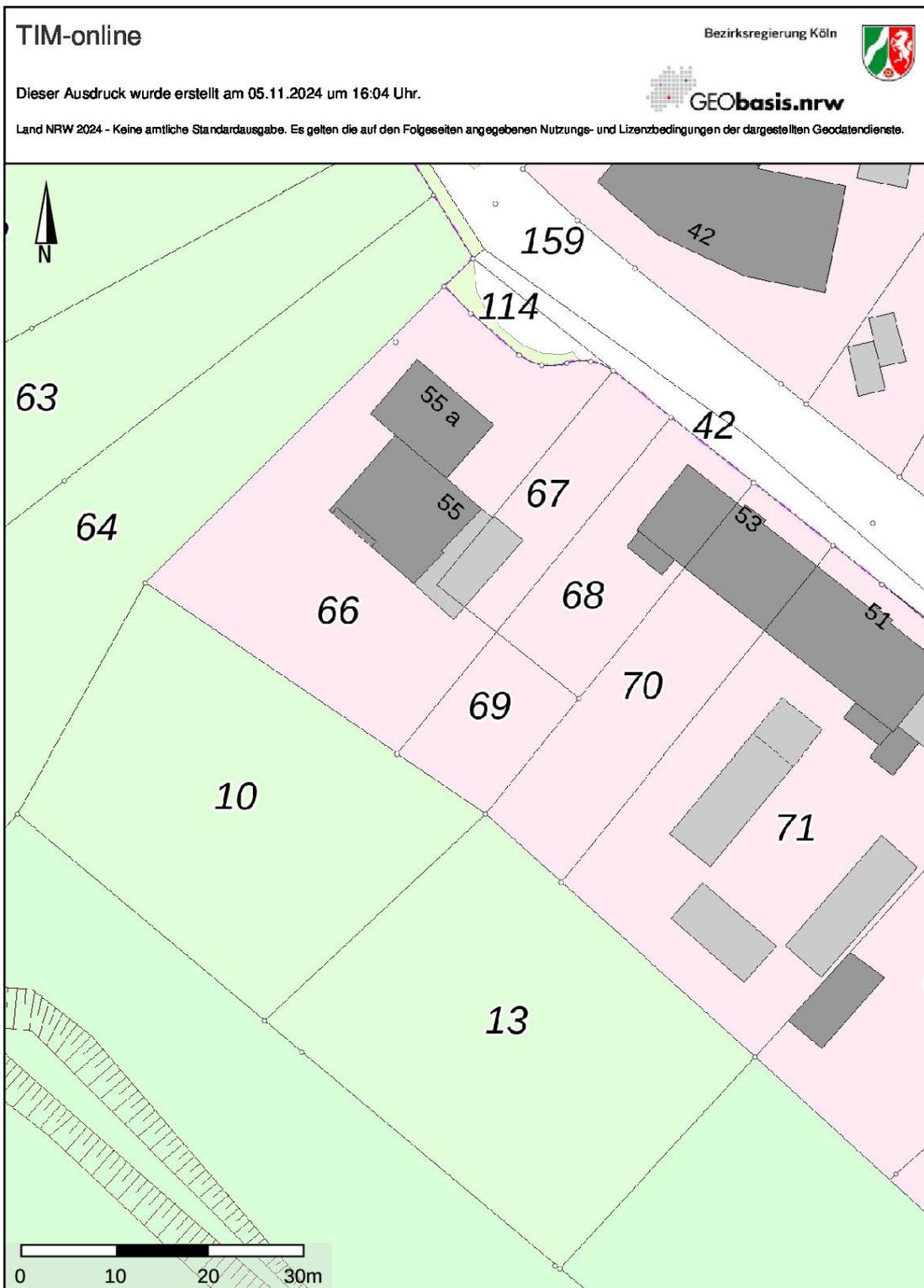


Garten Fläche

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

TIM-online

Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde erstellt am 05.11.2024 um 16:04 Uhr.



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

Kommentar

Obertinsberger Straße 55 +55 a, 58507 Lüdenscheid
Flurstücke: 10, 13, 66, 67

Exposé - Grundrisse

TIM-online

Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck erstellt am 05.11.2024 um 16:04 Uhr.



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

Informationen zur Verwendbarkeit des Ausdrucks

Webdienst	Layer	Nutzungsbedingungen	Zugriffseinschränkungen
WMS NW DVG	nw_dvg_bld	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Eine Haftung für die zur Verfügung gestellten Daten und Dienste wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für deren Aktualität, Richtigkeit, Verfügbarkeit, Qualität und Vollständigkeit sowie die Kompatibilität und Interoperabilität mit den Systemen des Nutzers. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind gesetzliche Schadensersatzansprüche für eine Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie die gesetzliche Haftung für sonstige Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.	Es gelten keine Beschränkungen.
EuroGlobalMap	nw_nlbefr_col	Es gelten die auf der Webseite von EuroGeographics angegebenen Lizenzbedingungen (www.eurogeographics.org).	Es gelten keine Beschränkungen.
https://www.wmts.nrw.de/geobasis/wmts_nw_alkis	nw_alkis	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Eine Haftung für die zur Verfügung gestellten Daten und Dienste wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für deren Aktualität, Richtigkeit, Verfügbarkeit, Qualität und Vollständigkeit sowie die Kompatibilität und Interoperabilität mit den Systemen des Nutzers. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind gesetzliche Schadensersatzansprüche für eine Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie die gesetzliche Haftung für sonstige	Es gelten keine Beschränkungen.

Exposé - Grundrisse

Webdienst	Layer	Nutzungs- bedingungen	Zugriffs- einschränkungen
https://www.wmts.nrw.de/geobasis/wmts_nw_alkis	nw_alkis	Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.	Es gelten keine Beschränkungen.