

Exposé

Mehrfamilienhaus in Lüdinghausen

**Hochwertiges Mehrfamilienhaus Top Lage in
Lüdinghausen Seppenrade provisionsfrei zu verk.!**



Objekt-Nr. OM-275557

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **899.900 €**

Ansprechpartner:
Joachim Freiesleben - Gerfried Gogolin
Telefon: 02591 9491808

59348 Lüdinghausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	654,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	9
Zimmer	16,00	Badezimmer	7
Wohnfläche	442,77 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	245,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

FREIESLEBEN-IMMOBILIEN präsentiert dieses hochwertige und vielfältig nutzbare Anwesen im beliebten Lüdinghausener Stadtteil Seppenrade.

Das schöne Wohnhaus wurde in der Vergangenheit von den Eigentümern selbst bewohnt, ein Teil der Immobilie dauerhaft vermietet sowie ein weiterer Teil erfolgreich als Pension betrieben und an Feriengäste vermietet.

In massiver Bauweise errichtet wurde das schicke, verklinkerte Haus mit Vollkeller, Doppelgarage und ca. 443m² Wfl. im Jahr 1995 auf ca. 654m² Eigengrund.

Im EG des Hauses gelangt man über das Treppenhaus mit edler Marmortreppe in die bisherige Eigentümerwohnung.

Diese hat weitere Zugänge über den PKW-Stellplatz, die Garage und den Geräteraum.

Sie bietet ca. 155m² Wfl. verteilt auf die großzügige Diele mit anschließendem Gäste-WC, ein ca. 45m² großes, helles Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang auf die Terrasse, eine ca. 19m² große Küche mit hochwertiger Einbauküche sowie praktischem Zugang in Geräteraum und Garage, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Büro und ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC.

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Büro haben Echtholz-Parkett Böden, die übrigen Räume des EG sind gefliest.

Von der Diele führt eine Wendeltreppe in das KG.

Im OG befinden sich zwei derzeit vermietete Wohnungen. Die erste Wohnung bietet ca. 78m² Wfl., verteilt auf ein ca. 31m² großes Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang auf einen Balkon in Süd-West Ausrichtung, eine Küche mit Einbauküche, ein Schlafzimmer, Kinderzimmer, Tageslicht-Badezimmer und einen Flur mit anschließendem, zusätzlichem Gäste-WC.

Die zweite OG-Wohnung bietet ca. 55m² Wfl., verteilt auf ein Wohnzimmer mit Essbereich sowie Zugang auf einen Balkon in S-W Ausrichtung, ein Schlafzimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein Tageslicht-Badezimmer und einen Flur mit anschließendem, zusätzlichem Gäste-WC.

Das gut gedämmte DG bietet ca. 155m² Wfl. aufgeteilt in eine geräumige Diele mit separatem WC, 4 Gästezimmer, jeweils mit eigenem Duschbad und einen großen Aufenthalts-/Frühstücksraum mit angrenzender Tee-Küche.

Alle Rolläden im Haus sind elektrisch bedienbar.

Der Boden des DG ist mit Echtholzparkett ausgelegt.

Der SB des Hauses bietet weitere Nfl. / Ausbaureserve.

Das gepflegte KG des Hauses, welches über das Treppenhaus und die zusätzliche Wendeltreppe der EG-Wohnung erreichbar ist, bietet ca. 200m² Nfl. Es ist aufgeteilt in einen ca. 54m² großen Trocken- und Spielkeller mit großem Lichtschacht einem WC + Urinal, einen Waschkeller, Hausanschlussraum und 6 weitere Kellerräume. Saunaanschlüsse sind vorhanden.

Der Vorraum zur Sauna sowie der Trocken- und Spielkeller haben Fußbodenheizung.

2 der Kellerräume sind derzeit an die Mieter der OG-Wohnungen vermietet.

Die Fenster des Hauses mit hochwertigen Echtholzrahmen sind doppelt verglast.

Beheizt werden die Wohnräume durch drei Gas-Etagenheizungen mit Brennwerttechnik aus dem Jahr 1997 sowie die Räume im Kellergeschoss durch einen Pelletofen.

Eine Photovoltaik-Anlage mit 2x 10,64 kWp wurde im Jahr 2011 auf dem Dach installiert.

Der pflegeleicht gestaltete Garten in beliebter S-W Ausrichtung ist komplett eingefriedet. Für die Bewässerung sind ein eigener Brunnen sowie ein Regenrückhaltebecken vorhanden.

Für die PKW sind eine Doppelgarage sowie 3 eigene, gepflasterte Stellplätze am Haus vorhanden.

Durch die Vermietung der Wohnungen im OG liegt die jährliche Netto Ist-Miete bei 12.960,-€, die jährliche Netto Soll-Miete bei 14.016,-€

Durch Vermietung des EG kann die jährliche Soll-Miete auf ca. 27.000,-€ gesteigert werden.

Steigerung der Einnahmemöglichkeiten: Weiterführung der Pension oder Zusammenführung der vier Gästezimmer zu zwei vermietbaren, separaten Wohnungen.

Ausstattung

- Hochwertiges und vielfältig nutzbares Wohnhaus
- Massive Bauweise
- Verklinkert
- Baujahr 1995
- Vollkeller
- Doppelgarage
- Drei PKW-Stellplätze
- Ca. 443m² Wohnfläche
- Ca. 654m² großes Eigengrundstück
- EG Wohnung ca. 155m² Wohnfläche
- OG Wohnungen mit ca. 78m² und 55m² Wohnfläche
- DG vier Gästezimmer mit Badezimmern, ca. 155m² Wohnfläche
- Spitzboden mit weiterer Nutzfläche und Ausbaureserve
- KG mit ca. 200m² Nutzfläche und beheiztem (Fußbodenheizung) Trocken- und Spielkeller
- Photovoltaik-Anlage 2x 10,64 kWp aus dem Jahr 2011
- Garten in beliebter Süd-West Ausrichtung
- Brunnen + Regenrückhaltebecken

Ist-Mieteinnahme monatlich kalt:

EG Wohnung 155m² - Leerstand (Eigentümerwohnung)

1. OG Wohnung 78m² - 620,-€

1. OG Wohnung 55m² - 440,-€

Garage 20,-€

2. OG 4 Apartments Leerstand (Pensionsbetrieb)

Gesamt: 1.080,-€

Sie möchten sofort besichtigen?

Dann senden Sie uns bitte eine Anfrage über das Kontaktformular oder per eMail unter: info@immobilienmakler12.de, wir kontaktieren Sie umgehend.

Schriftliche Anfragen werden deutlich schneller bearbeitet als telefonische Anfragen!

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Dies ist ein freibleibendes Angebot der

FREIESLEBEN GmbH,

Kortumstraße 152

44787 Bochum

Tel.: 0234 - 58 13 05

Internet: www.immobilienmakler12.de

eMail: info@immobilienmakler12.de

Sie können uns MONTAG bis SONNTAG

von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr telefonisch erreichen. Am Wochenende bieten wir Ihnen zusätzlich unseren Service für Immobilienbewertungen, Objektbesichtigungen und das Persönliche-Kennenlernen.

Hinsichtlich des Objektes sind wir auf die Auskünfte der Eigentümer und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann für das Objekt keine Gewähr übernommen und für die Liquidität der Vertragspartner nicht gehaftet werden.

Sie möchten Ihre Immobilie auch professionell vermarkten lassen?

- Nutzen Sie unseren kostenfreien Service und lassen den aktuellen Wert Ihrer Immobilie durch einen unserer Immobilienspezialisten schätzen.

- Optimieren Sie die Verkaufschancen Ihrer Immobilie, indem wir einen speziell auf Ihr Objekt abgestimmten Vermarktungsplan erstellen.

- Nutzen Sie unser hervorragendes, bundesweites Netzwerk um Ihnen Kaufinteressenten zeitnah zuzuführen. 100te Interessenten warten auf Sie!

Rufen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie!

Zentrale Münsterland: Tel.: 0251 - 39 444 998

Zentrale Ruhrgebiet: Tel.: 0234 - 58 13 05

Lage

Dieses schicke Drei-Familienhaus befindet sich in ruhiger Ortsrandlage des beliebten Lüdinghausener Stadtteils Seppenrade.

Das gepflegte Wohngebiet -geprägt durch überwiegende Einfamilienhausbebauung- ist verkehrsberuhigt und nur wenige Minuten zu Fuß vom Ortskern entfernt. Dort finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, und Apotheke vor. Weiterhin gibt es im nahen Umfeld noch Kindergärten und eine Grundschule.

Nahe gelegene Felder und Wälder sowie der Dortmund-Ems-Kanal laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Die schöne Innenstadt von Lüdinghausen ist in 10 Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar. Hier gibt es weitere vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, einen Bahnhof und weiterführende Schulen.

Eine gute Anbindung an die A 1 und A 43 sind gegeben. So sind die Städte des Ruhrgebiets und das Münsterland komfortabel zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,49 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Vogelperspektive 1

Exposé - Galerie



Vogelperspektive 2



Hausansicht Rückseite

Exposé - Galerie



Hausansicht seitlich 1



Hausansicht seitlich 2

Exposé - Galerie



Hausansicht hinten Terrasse



EG Flurbereich

Exposé - Galerie



EG Eingangsbereich



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Küche

Exposé - Galerie

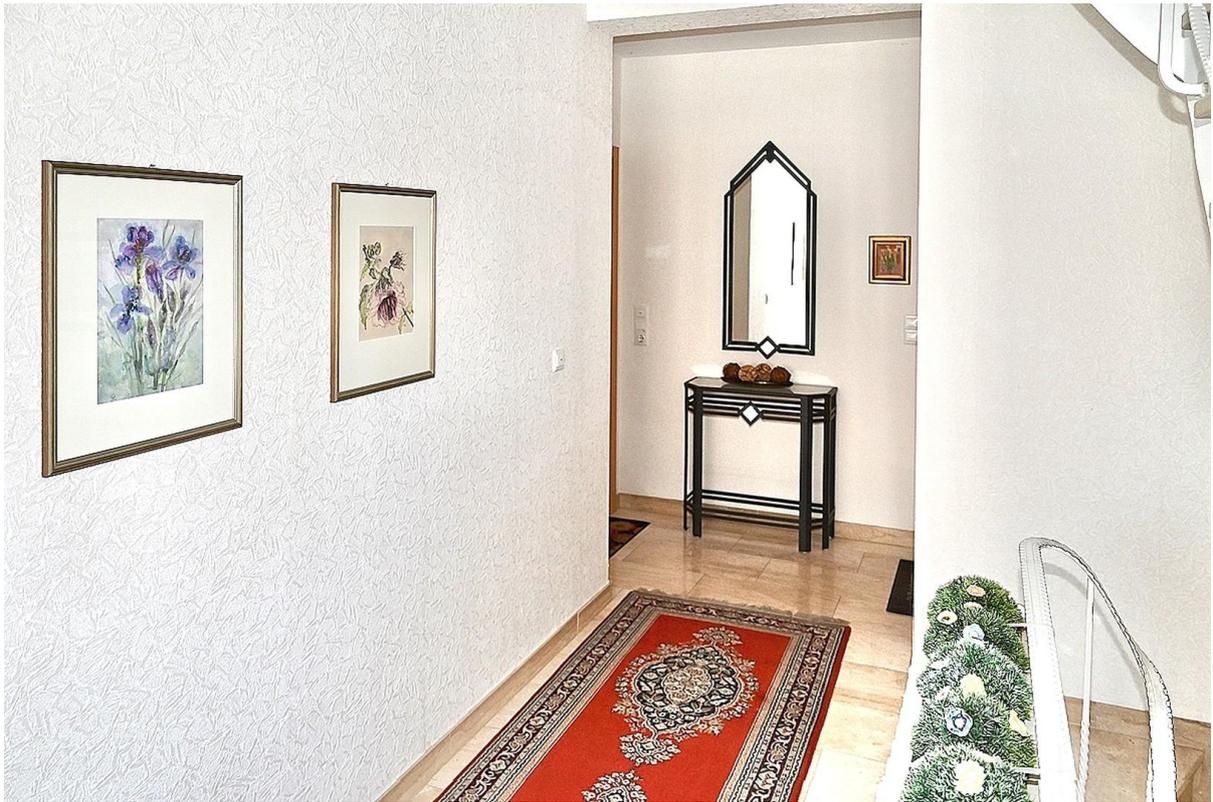


EG Badezimmer



EG Badezimmer

Exposé - Galerie



OG Flurbereich



DG Eingangsbereich

Exposé - Galerie



DG Frühstückszimmer



DG Küche

Exposé - Galerie



DG Zimmer

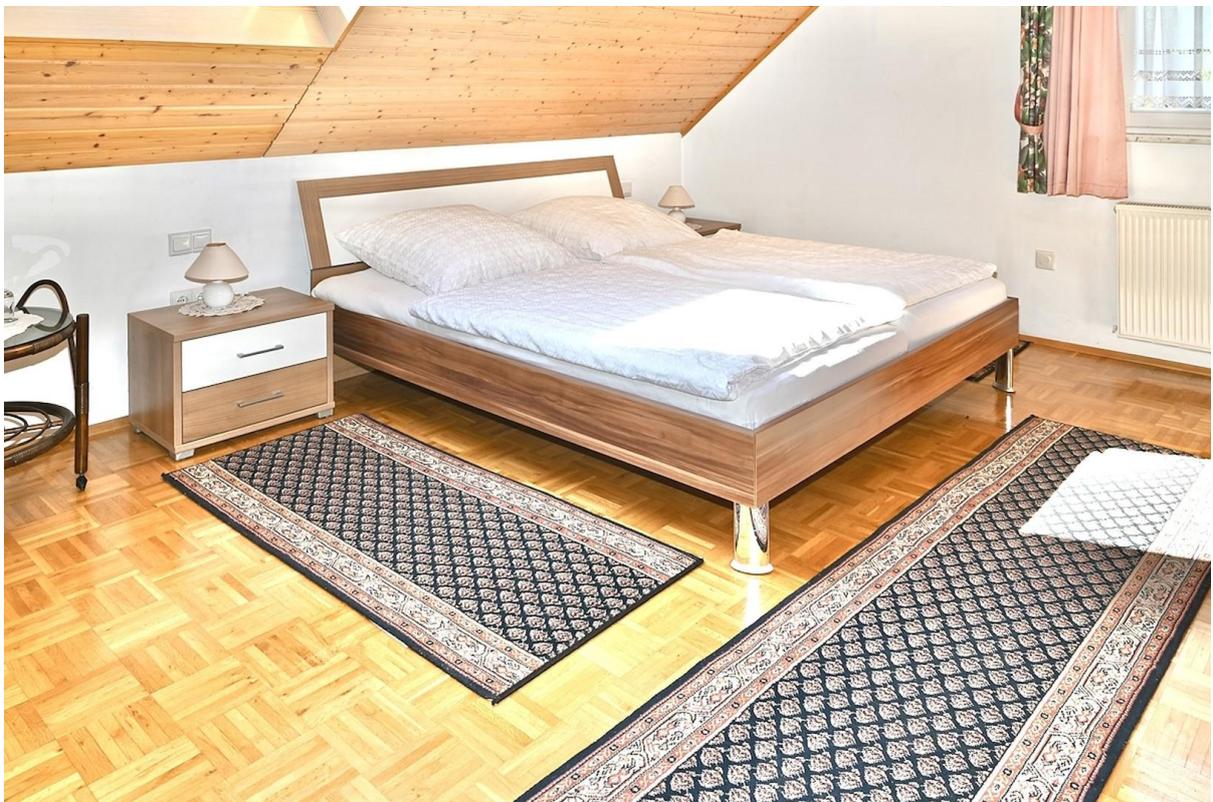


DG Zimmer

Exposé - Galerie



DG Zimmer



DG Zimmer

Exposé - Galerie

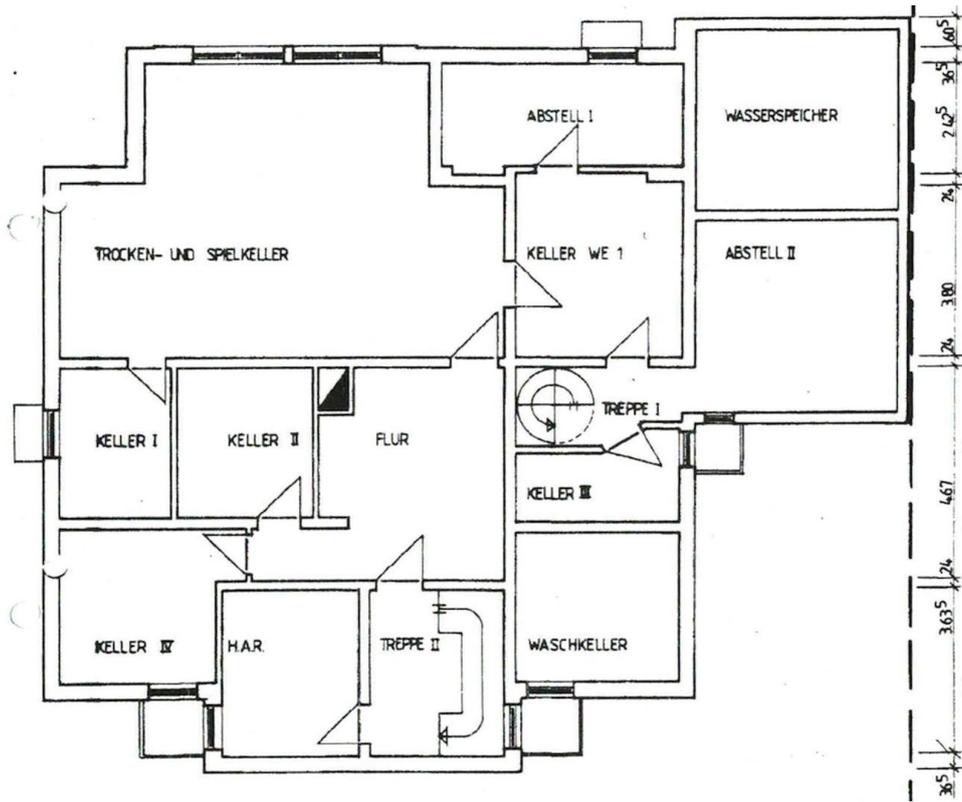


DG Badezimmer

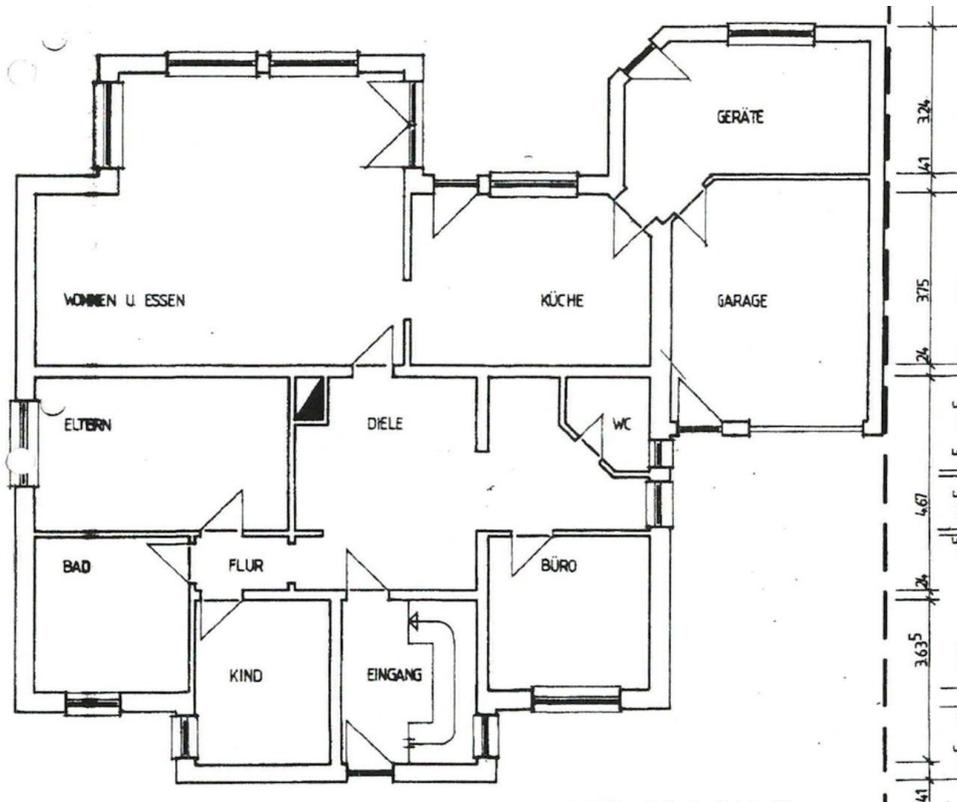


DG Badezimmer

Exposé - Galerie

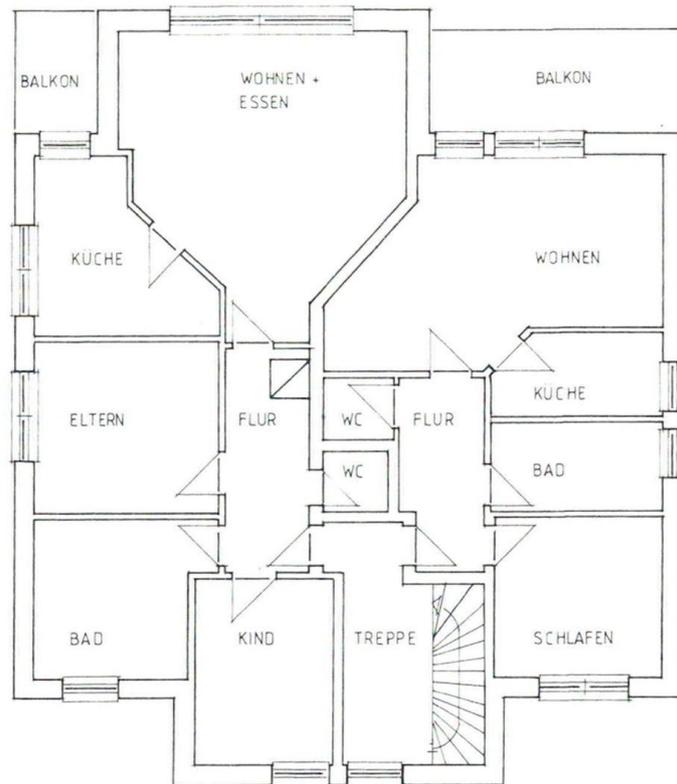


Grundriss KG

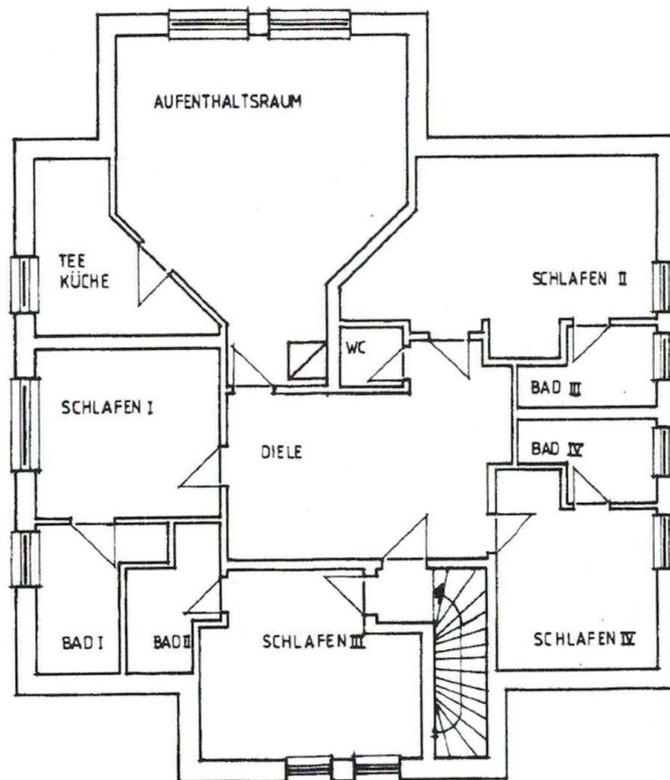


Grundriss EG

Exposé - Galerie



Grundriss OG



Grundriss DG