Exposé

Zweifamilienhaus in Lüdenscheid

Großzügiges Zweifamilienhaus und zusätzliche Einliegerwohnung auf Erbpachtgrundstück zu verkaufen

Objekt-Nr. OM-291818

Zweifamilienhaus

Verkauf: **289.000 €**

Luisental 27
58509 Lüdenscheid
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1959	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	785,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Garagen	1
Zimmer	11,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	272,00 m²		

Objektbeschreibung

Angeboten wird ein großzügiges Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung auf einem insgesamt 785m² großen Grundstück in einer ruhigen Sackgasse in Lüdenscheid. Das Haus steht frei und ist sofort beziehbar.

Das Zweifamilienhaus wurde 1959 in massiver Bauweise errichtet. Modernisierungen wie der Einbau klimaeffizienter Fenster im Jahr 2005 steigern den Wohnkomfort des Hauses.

Genießen Sie die Ruhe und die Privatsphäre des großzügigen Gartens, ideal für Familienzusammenkünfte und Entspannung.

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück der Stadt Lüdenscheid. Der Erbbauzins liegt bei Verkauf bei vierteljährlich 541,11 Euro. Eine endgültige Anpassung des Erbbauzins erfolgt mit Ablauf des aktuellen Vertrages zum 01.07.2029.

Raumaufteilung

Die großzügige Gesamtfläche von 272m² verteilt sich auf drei Wohnungen (jeweils eine auf jeder Etage) wie folgt:

Hauptwohnung im Erdgeschoss (ca. 131 m² Wohnfläche)

Ein helles und großzügiges Wohnzimmer empfängt Sie mit breitem Zugang zum Esszimmer und zu dem angebauten Wintergarten. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich zwei große Zimmer, eine Küche, Diele und ein Badezimmer sowie ein separates WC. Vom Wintergarten aus gelangen Sie durch eine große Glasschiebetür auf die großflächige und geschützte Terrasse.

Wohnung Obergeschoss (ca. 91m² Wohnfläche)

Die Wohnung im Obergeschoss besteht aus einem großen Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon mit schönem Waldblick. Die Wohnung umfasst drei weitere Zimmer, Küche, Diele und Badezimmer. Die Obergeschosswohnung eignet sich zur Selbstnutzung oder zur Vermietung.

Einliegerwohnung im Untergeschoss (ca. 50m² Wohnfläche)

Die Einliegerwohnung im Untergeschoss verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und durch eine Leichtbauwand integrierte Küche , einem Schlafzimmer, Diele sowie Badezimmer.

DIe Einliegerwohnung kann entweder eigengenutzt oder vermietet werden.

Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein Keller, ein Waschraum, ein Hobbyraum, die Sauna, eine separate Dusche und das private Schwimmbad.

Durch die große Garage gelangen Sie direkt in das Haus.

Das Untergeschoss als auch der Dachboden bieten zusätzlich reichlich Stauraum. Um weitere Wohnfläche zu schaffen, kann der Dachboden bei Bedarf auch ausgebaut werden.

Ausstattung

voll unterkellert, Dach ausbaufähig

Terrasse, Garten, Balkon, Wintergarten

Stellplatz: Garage

Bad mit Fenster, Wanne und Dusche

Böden: Fliesenboden, Laminat, Parkett

Fenster: Kunststofffenster

Weitere Räume: Abstellraum, Wasch-Trockenraum

Swimming-Pool, Sauna

Fußboden:
Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Privatverkauf ohne Makler (also auch ohne Maklergebühren)

Lage

Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse, sodass man vor dem Haus kaum Straßenverkehr hat.

Die Immobilie bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Lage mit bester Anbindung und direkter Nähe zur Natur.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Ärzte oder Bildungsstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Geht man am Ende der Sackgasse durch den Wald, erreicht man fußläufig das Nattenberg-Familienschwimmbad und das Stadion sowie das Waldstück Nattenberg und ist somit mitten in der Natur.

Insgesamt bietet die Immobilie eine ideale Kombination aus einer ruhigen Lage mit direktem Naturzugang und hervorragender Verkehrsanbindung, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Hagen, Dortmund, Meinerzhagen und Köln gewährleistet. Die Lüdenscheider Innenstadt mit umfangreichen Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten ist fußläufig in nur 10 Gehminuten zu erreichen.

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

Exposé - Galerie

Hausansicht 2

Hausansicht 3

Exposé - Galerie

Aufgang zum Hauseingang

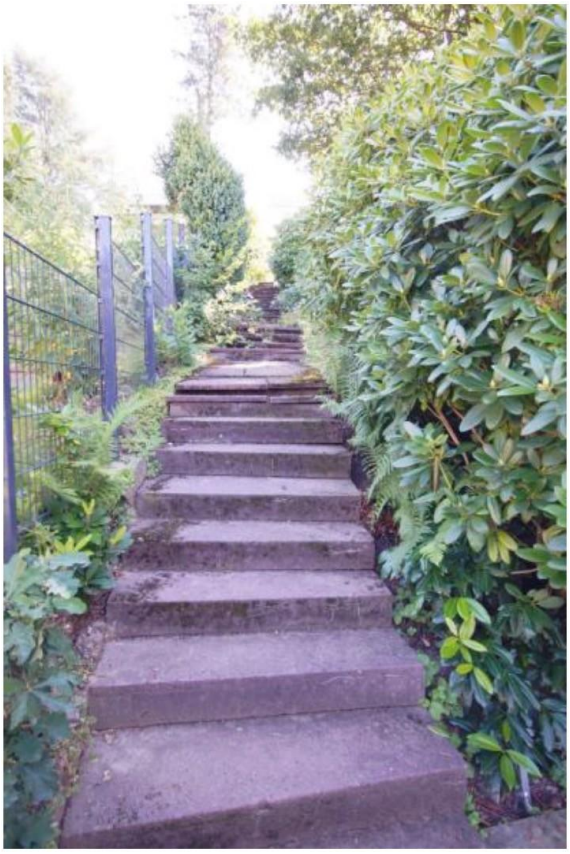
Terrasse oberhalb der Garage

Exposé - Galerie

Terrasse im hinteren Bereich

Aufgang zum Garten

Exposé - Galerie



Aufgang zum Garten

Teilbereich des Gartens 1

Exposé - Galerie

Teilbereich des Gartens 2

Teilbereich des Gartens 3

Exposé - Galerie

Garage

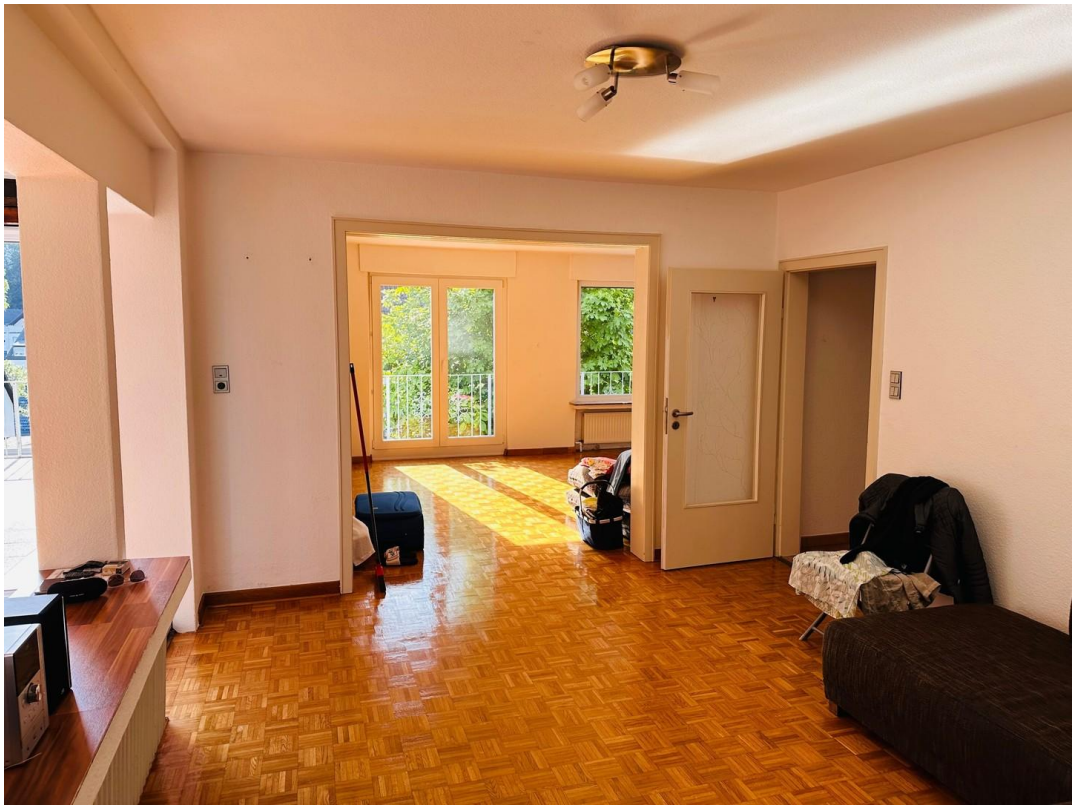
Garage 2

Exposé - Galerie

WC Erdgeschosswohnung

Bad Erdgeschosswohnung

Exposé - Galerie

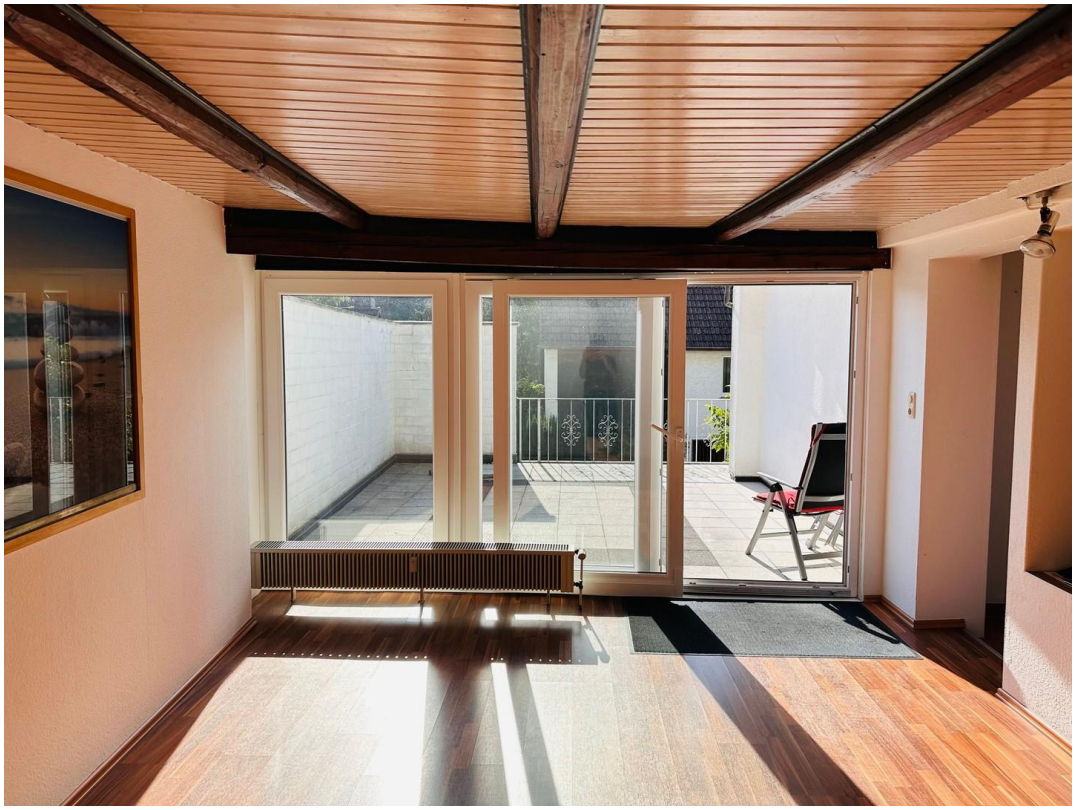


Wohnzimmer Erdgeschosswohnung

Balkon Erdgeschosswohnung

Exposé - Galerie

Terasse vor dem Wintergarten



Wintergarten Erdgeschoss

Exposé - Galerie

Wohnzimmmer Erdgeschoss 1

Wohnzimmmer Erdgeschoss 2

Exposé - Galerie

Küche Erdgeschoss

Diele Erdgeschoss

Exposé - Galerie

Badezimmer Untergeschoss

Wohnzimmer Untergeschoss 1

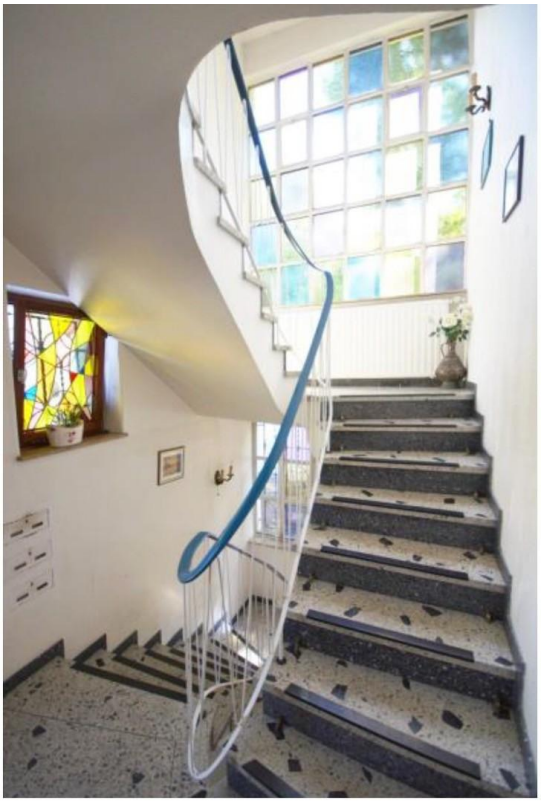
Exposé - Galerie

Wohnzimmer Untergeschoss 2

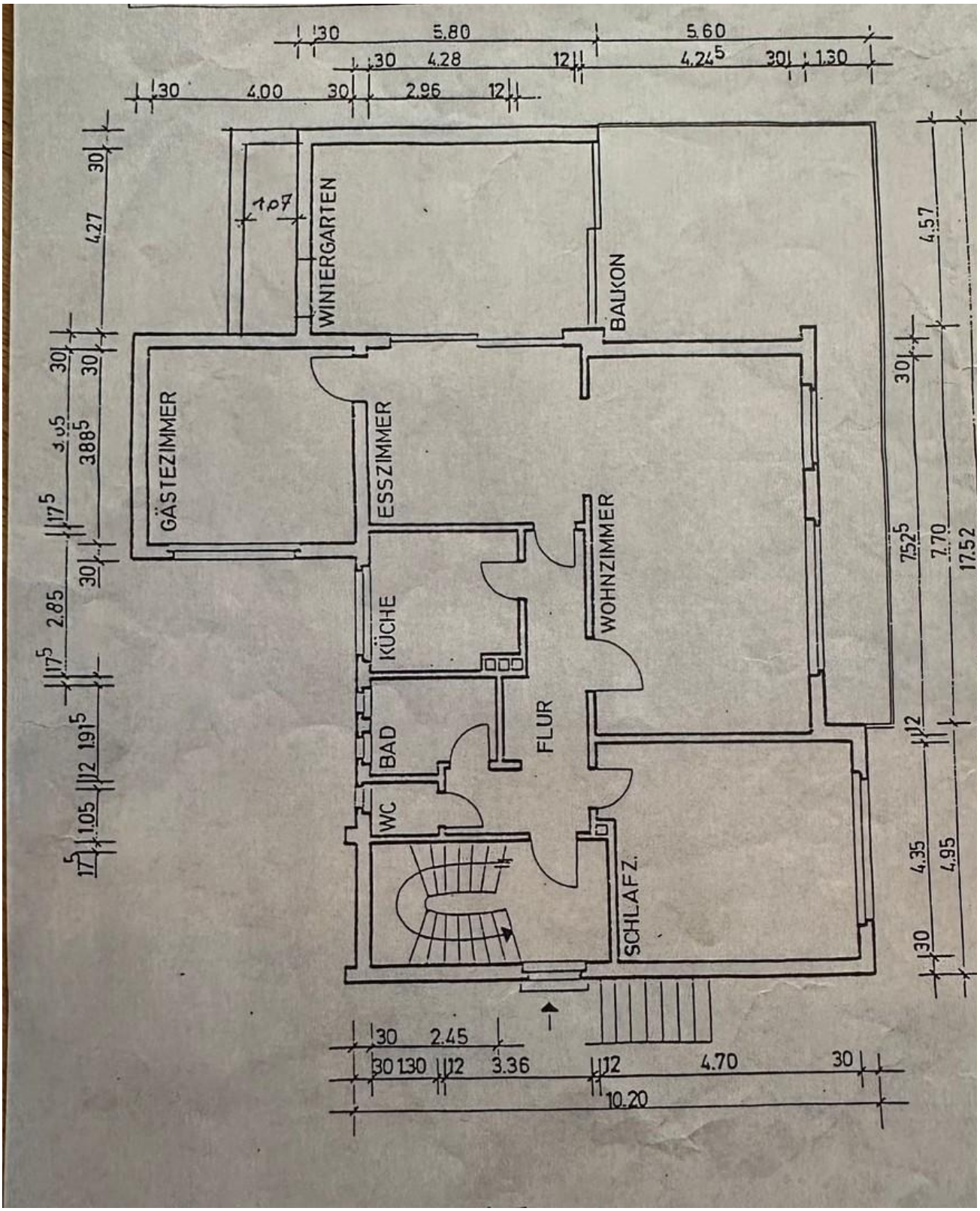
Schlafzimmer Untergeschoss

Exposé - Galerie

Küche Untergeschoss

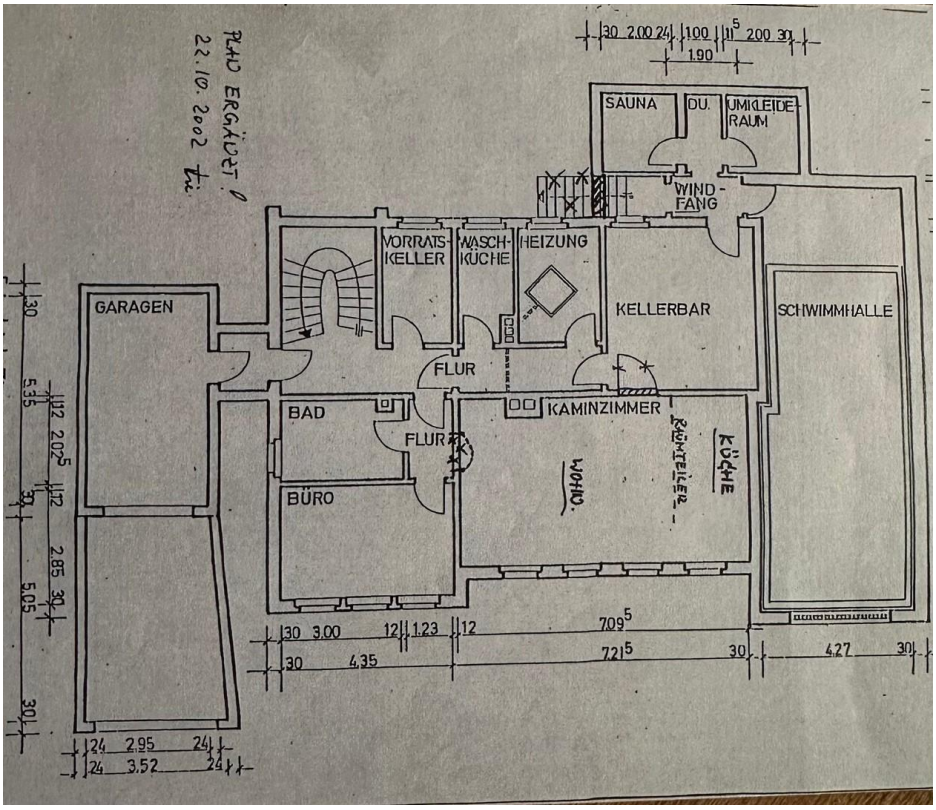


Treppenhaus

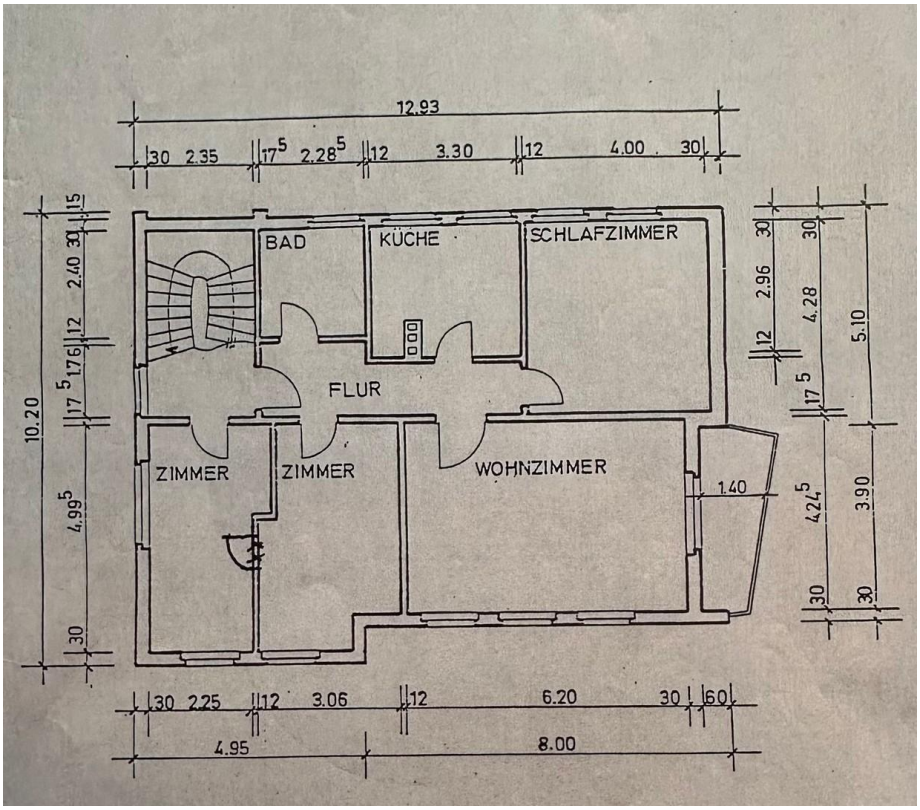


Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss



Obergeschoss