

# Exposé

## Produktion in Sundern

### Wohnen & Arbeiten: EFH mit 760 m<sup>2</sup> Hallenfläche auf großem Grundstück in Sundern



Objekt-Nr. OM-372593

#### Produktion

Verkauf: **499.000 €**

59846 Sundern  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Gesamtfläche	2.765,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.765,00 m <sup>2</sup>	Lager-/Prod.fläches	945,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Freifläche	1.820,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Garagen	4
Zustand	keine Angaben	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses vielseitig nutzbare Immobilienensemble befindet sich in guter Lage von 59846 Sundern und vereint Wohnen und Arbeiten auf einem großzügigen Gesamtgrundstück von 2.765 m<sup>2</sup>.

Das Angebot umfasst:

ein Einfamilienhaus mit ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstücksanteil von 459 m<sup>2</sup>, sowie

eine Gewerbefläche (Lager-/Produktionshallen) mit ca. 760 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf einem separaten Grundstücksteil von ca. 2.306 m<sup>2</sup>.

Das Einfamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1913 in Massivbauweise errichtet, wurde im Jahr 1925 durch einen Anbau erweitert. Es verfügt über 10 Zimmer, 1 Badezimmer, sowie 2 Gäste-WCs. Ein Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die zusätzlichen Außenraum mit viel Licht und Weitblick bietet.

Über die Jahre wurden einige Zimmer modernisiert – insbesondere Fensterbereiche mit Kunststofffenstern aus 2014. Andere Bereiche sind noch mit Holzfenstern ausgestattet. Insgesamt besteht Renovierungsbedarf, insbesondere im Hinblick auf Badezimmer und Oberflächen, wobei einige Zimmer bereits nutzbar sind.

Die Beheizung erfolgt über eine neue Gas-Zentralheizung von Viessmann (BJ 2024). Aufgrund der Raumstruktur eignet sich das Haus auch ideal zur teilweisen gewerblichen Nutzung (z. B. als Bürofläche) oder für eine spätere Teilung/Vermietung.

Die Gewerbehallen wurden zwischen 1970 und 1992 in mehreren Abschnitten errichtet. Sie bieten insgesamt ca. 760 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit einer Deckenhöhe zwischen 3,50 m und 3,90 m – ideal geeignet für Lager, Werkstatt oder leichte Produktion.

Das Gewerbegrundstück umfasst:

4 Garagen (3 Fertiggaragen à 6x3 m + 1 ältere Garage)

über 20 Außenstellplätze

eine Halle mit installierter Hebebühne

Sanitäranlagen: 2 WCs im Hallenbereich

Optional: Einbau eines weiteren Sektionaltors möglich

Die Flächen bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Eigennutzer, Handwerksbetriebe oder als Investitionsobjekt mit Vermietungspotenzial.

## Ausstattung

Wohnfläche: ca. 185 m<sup>2</sup> (10 Zimmer, 1 Bad, 2 Gäste-WC)

Hallenutzfläche: ca. 760 m<sup>2</sup>

Grundstück gesamt: ca. 2.765 m<sup>2</sup>

• davon 459 m<sup>2</sup> für das Wohnhaus

• ca. 2.306 m<sup>2</sup> für die Hallen & Außenflächen

Baujahre: Wohnhaus 1913 (Anbau 1925) / Hallen 1970–1992

Massivbauweise, teilweise modernisiert

Kunststofffenster (2014), teils noch Holz

Gaszentralheizung von Viessmann (BJ 2024)

4 Garagen (3 Fertiggaragen + 1 ältere)

20+ Stellplätze

Hebebühne in Halle vorhanden

Sanitäreinrichtungen für Wohn- & Gewerbebereich getrennt

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Nachricht! Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin vor Ort. Melden Sie sich einfach unverbindlich – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Lage

Das Objekt befindet sich in guter, verkehrsgünstiger Lage von Sundern, einer Stadt im Hochsauerlandkreis (NRW). Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsanbindungen und die Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Lage ist sowohl für Wohnen als auch gewerbliche Nutzung attraktiv: Durch die Aufteilung der Flächen können Wohnen und Arbeiten perfekt kombiniert oder getrennt betrieben werden. Auch eine spätere Entwicklung oder ein Verkauf einzelner Gebäudeteile ist denkbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Komplettansicht



Komplettansicht

# Exposé - Galerie



Komplettansicht



Komplettansicht

# Exposé - Galerie



Ansicht Haus



Ansicht Haus

# Exposé - Galerie



Ansicht Haus u. Halle



Halle 1

# Exposé - Galerie



3 Garagen



Halle 1

# Exposé - Galerie



Elektrik Halle 1



Halle 1

# Exposé - Galerie



Lagerraum Halle 1



Lagerraum Halle 1

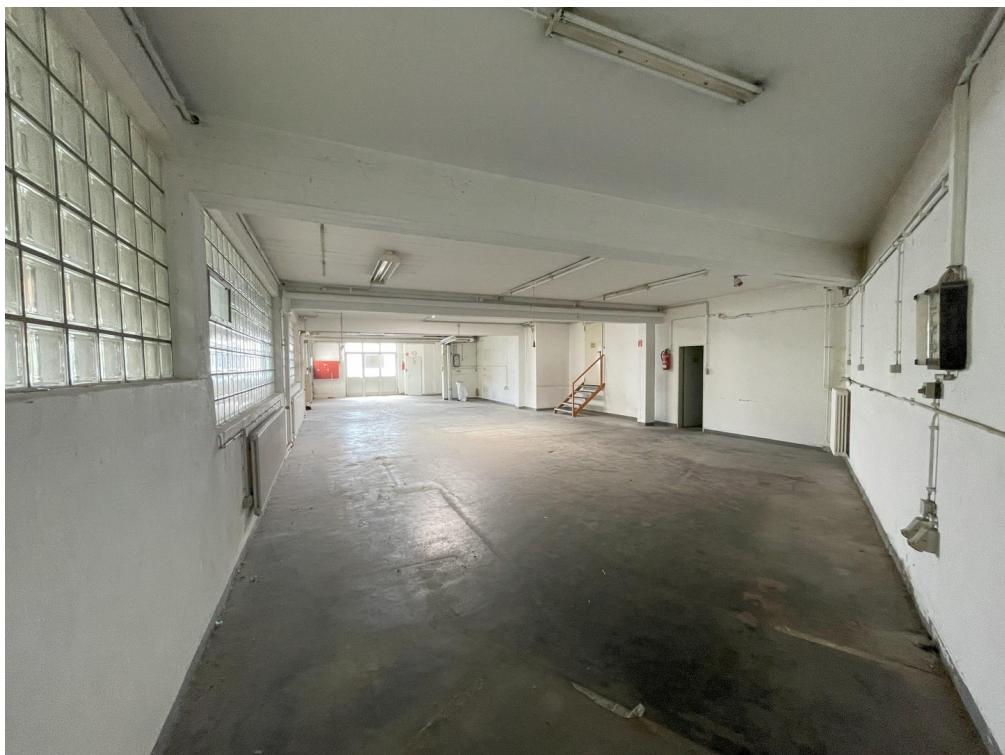


Halle 2

# Exposé - Galerie



Sektionaltor Halle 1



Halle 2

# Exposé - Galerie



WC Halle



Lagerraum Halle 2

# Exposé - Galerie

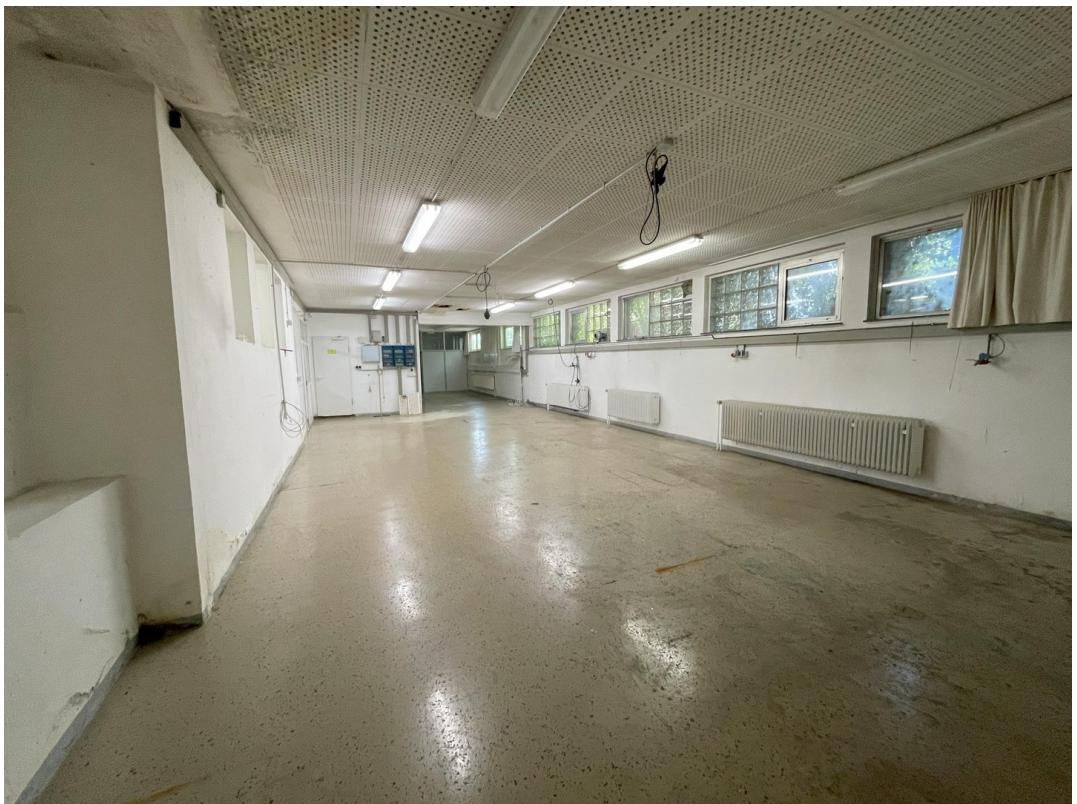


WC Halle



Halle 3

# Exposé - Galerie



Halle 4



Heizung 2024

# Exposé - Galerie



ehem. Büro



ehem. Büro

# Exposé - Galerie

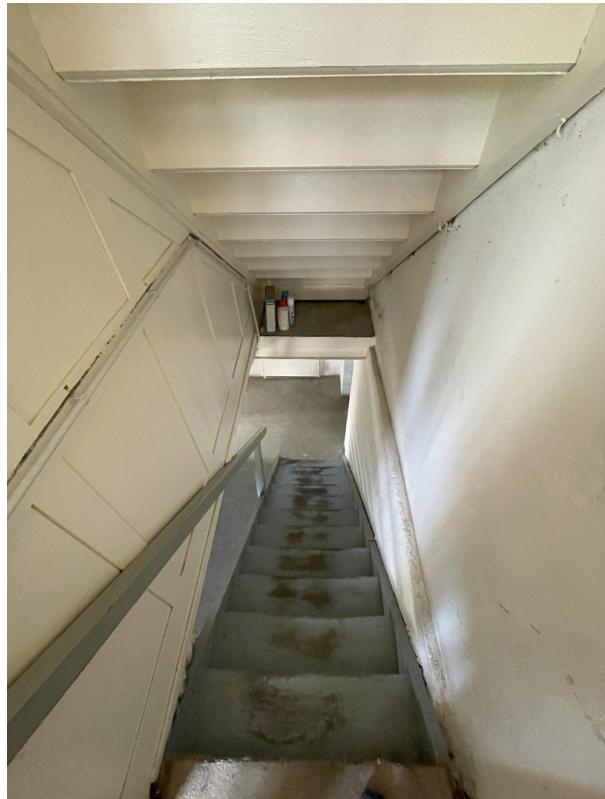


Diele



Gäste WC 1

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Keller



Keller

# Exposé - Galerie

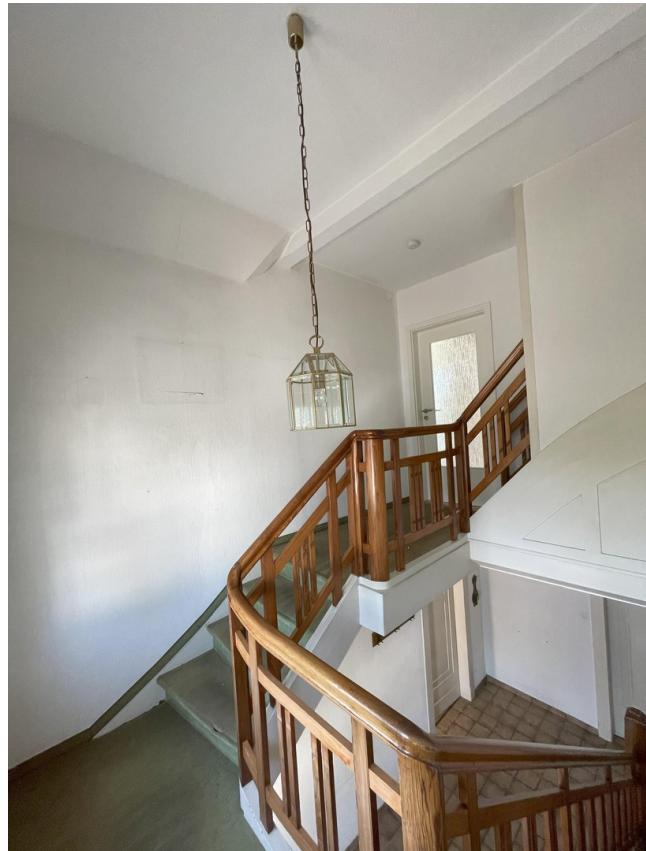


Treppenhaus Diele



Gäste WC 2

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Dachterasse

# Exposé - Galerie



Aussicht Dachterasse



Dachterasse

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Dachboden



Dachboden

# Exposé - Galerie



Dachboden



Dachboden

# Exposé - Galerie



Ansicht Stellplätze + Garage