

# Exposé

## Terrassenwohnung in Lüdenscheid

### Oenekinger Weg: Ihre Traumwohnung in Lüdenscheid!



Objekt-Nr. OM-420788

### Terrassenwohnung

Vermietung: **1.680 € + NK**

Ansprechpartner:  
per Mail, Katja Weßel

58509 Lüdenscheid  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmetermin	15.02.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	112,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	436 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	5.040 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich am Oenekinger Weg, der exklusivsten und begehrtesten Wohnadresse Lüdenschids. Das Gebäude wurde aufwendig kernsaniert und entspricht dem KfW-44-EE-Effizienzhausstandard. Die Fertigstellung erfolgte 2025 – Sie beziehen hier somit eine Wohnung auf Neubauniveau, technisch wie optisch.

Mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großzügigen Außenflächen, modernster Haustechnik und außergewöhnlich großen Fensterfronten bietet diese Wohnung ein Wohngefühl, das in Lüdenschid seinesgleichen sucht.

Die Wohnung überzeugt durch ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept. Besonders hervorzuheben sind die sehr großen, bodentiefen Fensterflächen, die den Wohnraum mit Tageslicht durchfluten und eine außergewöhnliche Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schaffen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Die maßgefertigte Schreinerküche mit Kochinsel ist nicht nur funktional, sondern ein echtes Designhighlight und perfekt in den Raum integriert – ideal für anspruchsvolle Mieter, die Kochen, Wohnen und Design verbinden möchten.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf:

- den Südbalkon mit ca. 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche – sonnig, repräsentativ und ideal zum Entspannen
- die Ostterrasse mit ca. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit möglicher Gartenbenutzung

Das Schlafzimmer bietet Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten. Das hochwertige Badezimmer ist mit einer bodenebenen Dusche ausgestattet und vollständig in edlem Sichtbeton ausgeführt – modern, puristisch und zeitlos. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC mit Toilette und Urinal zur Verfügung.

## Ausstattung

Ausstattung & Highlights:

Die Wohnung wurde kompromisslos hochwertig ausgestattet:

- Sehr große, bodentiefe Fensterflächen für maximale Lichtdurchflutung
- Hochwertiger Sichtbetonboden in der gesamten Wohnung
- Sichtbetonbad mit bodengleicher Dusche
- Glatte, moderne Wandoberflächen
- Individuell gefertigte Schreinerküche mit Kochinsel
- Stumpfeinschlagende Innentüren
- Elektrische Rollläden
- Großzügiger Balkon & Terrasse mit optimaler Sonnenausrichtung
- Optionale Gartenmitbenutzung
- Datenschränk & strukturierte Netzwerkverkabelung

Die Wohnung ist mit einem KNX-Bus-System ausgestattet – einem der modernsten und langlebigsten Smart-Home-Standards.

Das bedeutet für Sie:

- Beleuchtung, Rollläden und technische Funktionen lassen sich komfortabel steuern

- Individuelle Wohnszenen wie „Abend“, „Abwesenheit“ oder „Aufstehen“ sind möglich
  - Mehr Wohnkomfort, höhere Energieeffizienz und maximale Zukunftssicherheit
- Smart Living – dezent integriert, zuverlässig und alltagstauglich.

Energie & Nachhaltigkeit:

- KfW-44-EE Effizienzhausstandard
- Sehr niedriger Energieverbrauch
- Luft-Wärmepumpe
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für ein dauerhaft angenehmes Raumklima
- Nachhaltige, moderne Gebäudetechnik

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Mietkonditionen & Kostenklarheit:

Die Wohnung wird vollständig pauschal vermietet – ohne versteckte Kosten und ohne Nachzahlungen.

In der monatlichen Nebenkostenpauschale von 435,50 € sind enthalten:

- Heizung
- Wasser / Abwasser
- Sämtliche Betriebskosten
- Strom (bis 3000kw im Jahr)
- Internet
- Nutzung der hochwertigen Einbauküche

Es erfolgt keine Nebenkostenabrechnung. Keine Nachzahlungen, keine Zusatzkosten, volle Planungssicherheit.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten, ruhigen Wohnlage. Die Straße ist überwiegend geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Die direkte Lage überzeugt durch gute Erreichbarkeit von Infrastruktur und Verkehr. Dadurch sind Ärzte, Apotheken, Restaurants, Sport- und Freizeiteinrichtungen problemlos erreichbar - ob zu Fuß, mit dem Rad oder mit den öffentlichen Nahverkehr.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Maßgefertigte Küche mit Insel

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Offen und hell



# Exposé - Galerie



Edler Sichtbeton



Südbalkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer groß, hell, ruhig



# Exposé - Galerie



Masterbad und Gäste-WC



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Bad mit bodentiefen Fenster



Große ebenerdige Dusche

# Exposé - Galerie



Große beleuchtete Spiegelfront



Fußbodenheizung



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Architectural floor plan of a house with dimensions and room labels. The plan includes a kitchen, living area, bedrooms, bathroom, and a terrace. Dimensions are provided in meters (m) and square meters (m²).

**Legend:**

- AB: Abbruch (Removal)
- BE: Bestand (Existing)
- NEU: Neu (New)

**Rooms and Dimensions:**

- Schlafen (Bedroom):** 18.04 m²
- BAD (Bathroom):** 6.09 m²
- WC (Toilet):** 2.18 m²
- FLUR (Hallway):** 18.50 m²
- Küche / Wohnen (Kitchen / Living):** 48.77 m²
- Terrasse (Terrace):** 23.27 m²

**Dimensions (m):**

- Overall Width:** 11.90
- Overall Depth:** 11.92
- Room Dimensions:**
  - Schlafen: 4.51 x 4.00
  - BAD: 2.31 x 2.68
  - WC: 1.40 x 1.56
  - FLUR: 3.01 x 6.17
  - Küche / Wohnen: 5.12 x 9.51
  - Terrasse: 1.10 x 21.17

M. 1: 100