

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Lüdenscheid **3 Zimmerwohnung mit Sonnenbalkon**



Objekt-Nr. OM-435784

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **550 € + NK**

Am Hilgenhaus 37  
58511 Lüdenscheid  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                       |          |                |                |
|-----------------------|----------|----------------|----------------|
| Baujahr               | 2003     | Übernahme      | ab Datum       |
| Etagen                | 1        | Übernahmedatum | 01.06.2026     |
| Zimmer                | 3,00     | Zustand        | Neuwertig      |
| Wohnfläche            | 58,30 m² | Schlafzimmer   | 2              |
| Energieträger         | Gas      | Badezimmer     | 1              |
| Summe Nebenkosten     | 200 €    | Etage          | 1. OG          |
| Miete Garage/Stellpl. | 25 €     | Stellplätze    | 1              |
| Mietsicherheit        | 1.100 €  | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um eine Wohnung im Dachgeschoss in einem sechs Familienhaus aus dem Baujahr 2003, das Haus wurde 2015 und 2023 modernisiert und die Wohnung wurde im Frühjahr 2023 komplett renoviert mit neuem Badezimmer.

Das Haus verfügt über eine Gasbrennwerttherme, die für die Heizung und Warmwasser Aufbereitung genutzt wird. Es gibt auch einen gemeinsamen Wäscheraum im Keller, so dass man Waschmaschine und Trockner nicht in der Wohnung abstellen muss.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Frühjahr 2023 komplett Renoviert ( mit neuem Badezimmer ) und verfügt über zwei Schlafzimmer, einen offenen Wohn-, Ess-, Kochbereich, einem Balkon, einem

Badezimmer mit großem Fenster, wo niemand reinschauen kann, sowie über eine Diele wo sich eine Abstellnische befindet.

Zu der Wohnung gehört auch ein Kellerraum und ein zugeordneter Platz für Waschmaschine und Trockner in der Waschküche.

Die Nebenkostenvorauszahlung ist auf 2. Personen ausgelegt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Es gibt die Möglichkeit einen Außenstellplatz für 25€ monatlich anzumieten.

Die Fotos sind im April 2023 aufgenommen worden, bevor die jetzigem Mieter eingezogen sind.

## Lage

Das Haus Am Hilgenhaus 37 liegt in einer ruhigen, grünen Wohngegend im beliebten Stadtteil Kalve in Lüdenscheid. Einkaufsmöglichkeiten (ALDI Nord) und die Grundschule Kalve sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sind mit Bushaltestellen in 90 bis 210 Metern Entfernung gut angebunden. Für Erholung sorgen die nahegelegene Reha-Klinik und zahlreiche Grünflächen sowie Wanderwege. Ein Spielplatz direkt am Haus und Restaurants in der Nähe machen diese Lage besonders familienfreundlich. Ruhe und Natur kombiniert mit schneller Anbindung an das Stadtzentrum – die perfekte Wohnlage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 97,90 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | C                 |



## Exposé - Galerie



Essbereich und Küche

# Exposé - Galerie



Blick aus der Küche



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Blick auf die Haustüre



Blick auf den Balkon

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Bad



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Balkon



Küchenzeile

# Exposé - Grundrisse

Am Hilgenhaus 37  
58511 Lüdenscheid  
Dg Wohnung Links 58,30m<sup>2</sup>

