

Exposé

Einfamilienhaus in Lüdenscheid Gepflegtes Einfamilienhaus Stadtrand



Objekt-Nr. OM-445807

Einfamilienhaus

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
B Ciezki

58515 Lüdenscheid
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	872,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,32 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	49,19 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus. Es besteht die Möglichkeit einen Teil der untern Etage als Einliegerwohnung zu nutzen (separater Eingang mit Möglichkeit der Erweiterung durch Wandlung es Hobby Raums in Wohnraum) . Kein Renovierungs Stau !!!! . Geschütztes Grundstück . Das Haus verfügt über eine zusätzliche Garage , voll unterkellert . Auf der Garage Photovoltaik. Im Garten befindet sich ein Pool 27000 Liter mit Gegenstrom, soft Boden , Aqua Bike , Dach 4 fach geteilt und Heizung. In der unteren Etage befindet sich eine Infrarot Sauna . Auf dem hinteren Grundstück ist eine Bewässerungs Anlage verbaut . Ein Hochbett mit Bewässerung. Das Grundstück ich pflegeleicht angelegt und sehr gepflegt. Die meisten Fenster wurden 2025 erneuert . Die Haustür ist von Köster mit Finger Scanner. Die untere Etage ist massiv gemauert und die obere Etage ist ein Heba Futura Fertighaus. Das Fertighaus ist mit einer Vorhänge Fassade der Firma Zierer verkleidet in Bruchstein Optik .

Ausstattung

Gehobene Ausstattung . 1 Wannen Vollbad . 1 Dusch Vollbad , Sauna . Beheizter überdachter Pool . Photovoltaik. Separater Garage voll unterkellert . Tolles Grundstück. In einer Sackgasse . Unverbaubare Aussicht .Obere Etage mit Klimaanlage.Egadia Alarmanlage mit Rauchmelder sowie CO2 Warner.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Immobilie ist in Stadtrand Lage . Ortsteil Ostendorf

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	188,95 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Rückseite

Exposé - Galerie



Pool

Exposé - Galerie



Aussicht



Balkon

Exposé - Galerie



Bad Erdgeschoss



Exposé - Galerie



Gästezimmer / Büro

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wintergarten



Exposé - Galerie



Grundstück Heizung Pool



Zugang Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Bad Einliegerwohnung



Exposé - Galerie



Wellnessraum/Schlafzimmer Einl

Exposé - Galerie



Flur / Einl



Wohnzimmer / Einl

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Heizung



Sauna

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Exposé - Galerie



Haustür



Flur

Exposé - Galerie



AnkleideZimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Offener Küchen und Essbereich



Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Wohnzimmer / offen mit Küche

Exposé - Galerie



Essbereich

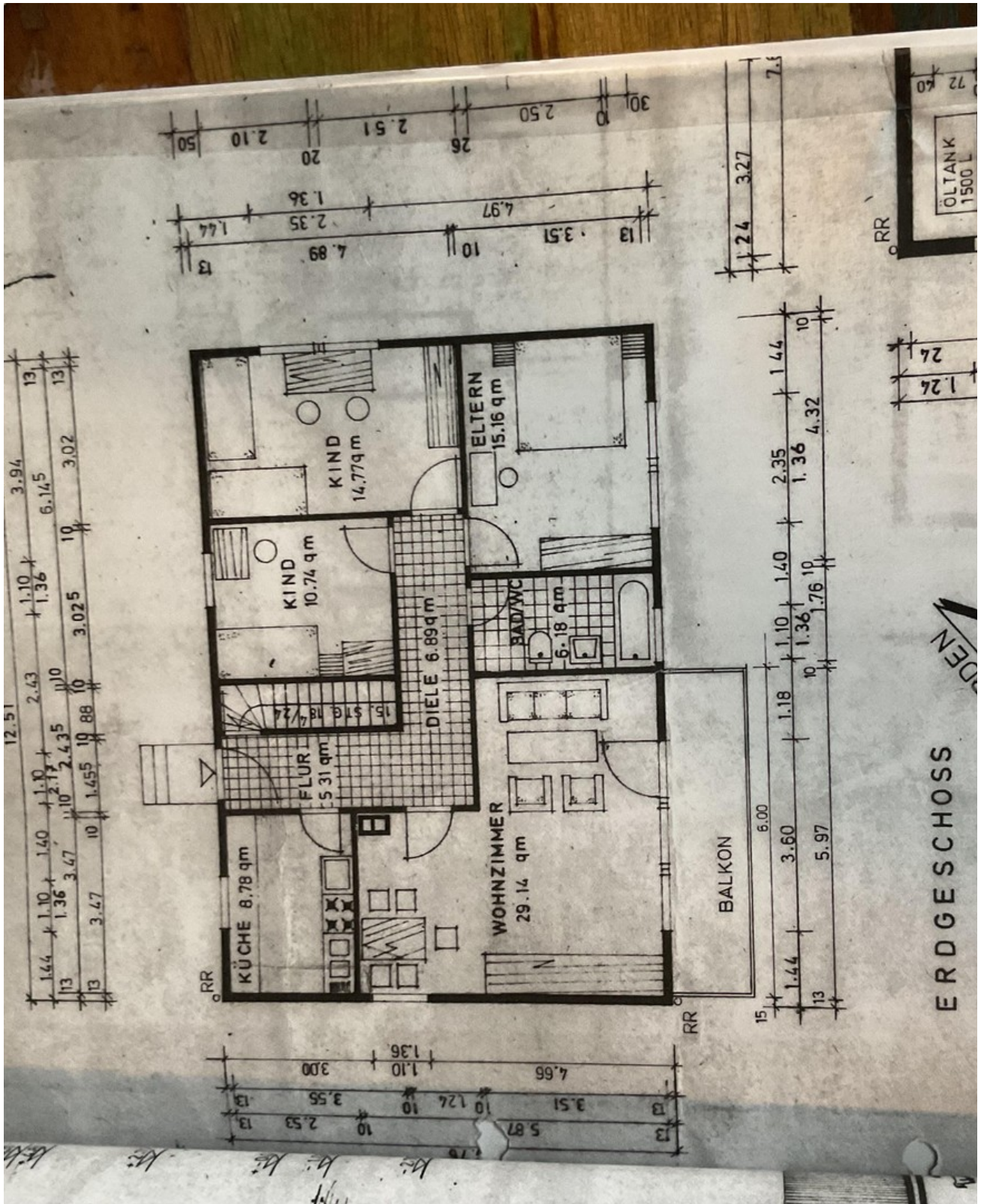


Pool

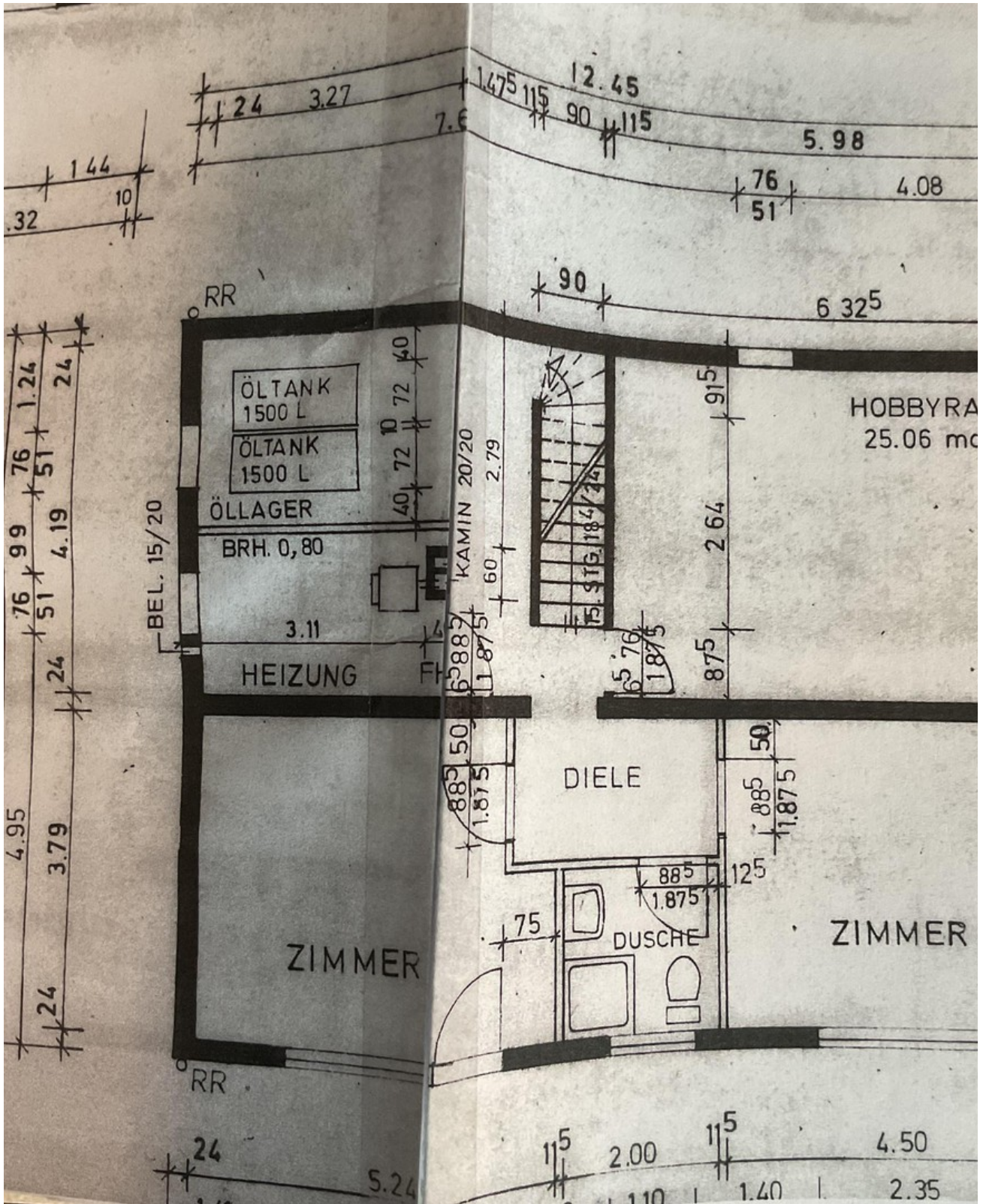
Exposé - Galerie



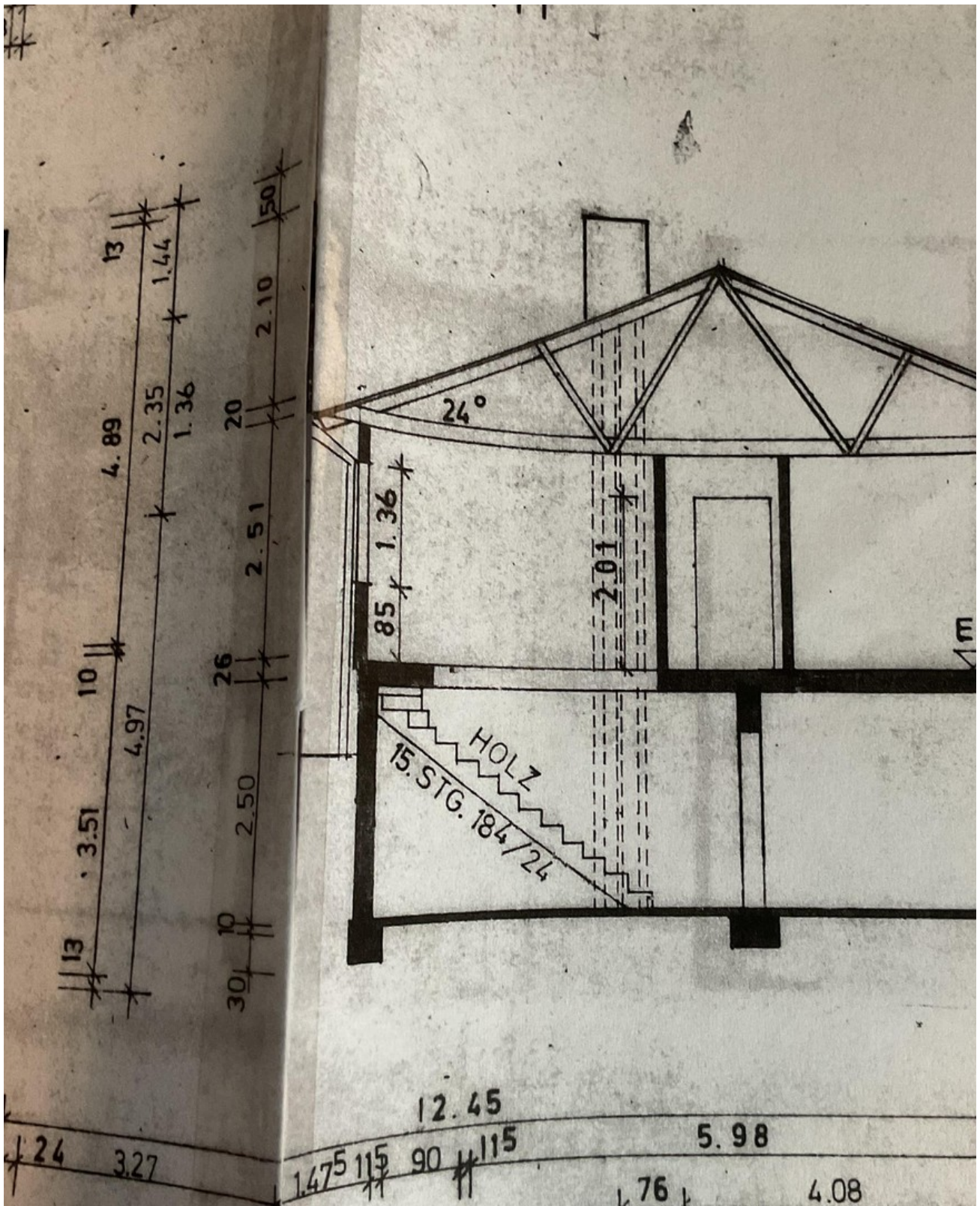
Exposé - Grundrisse



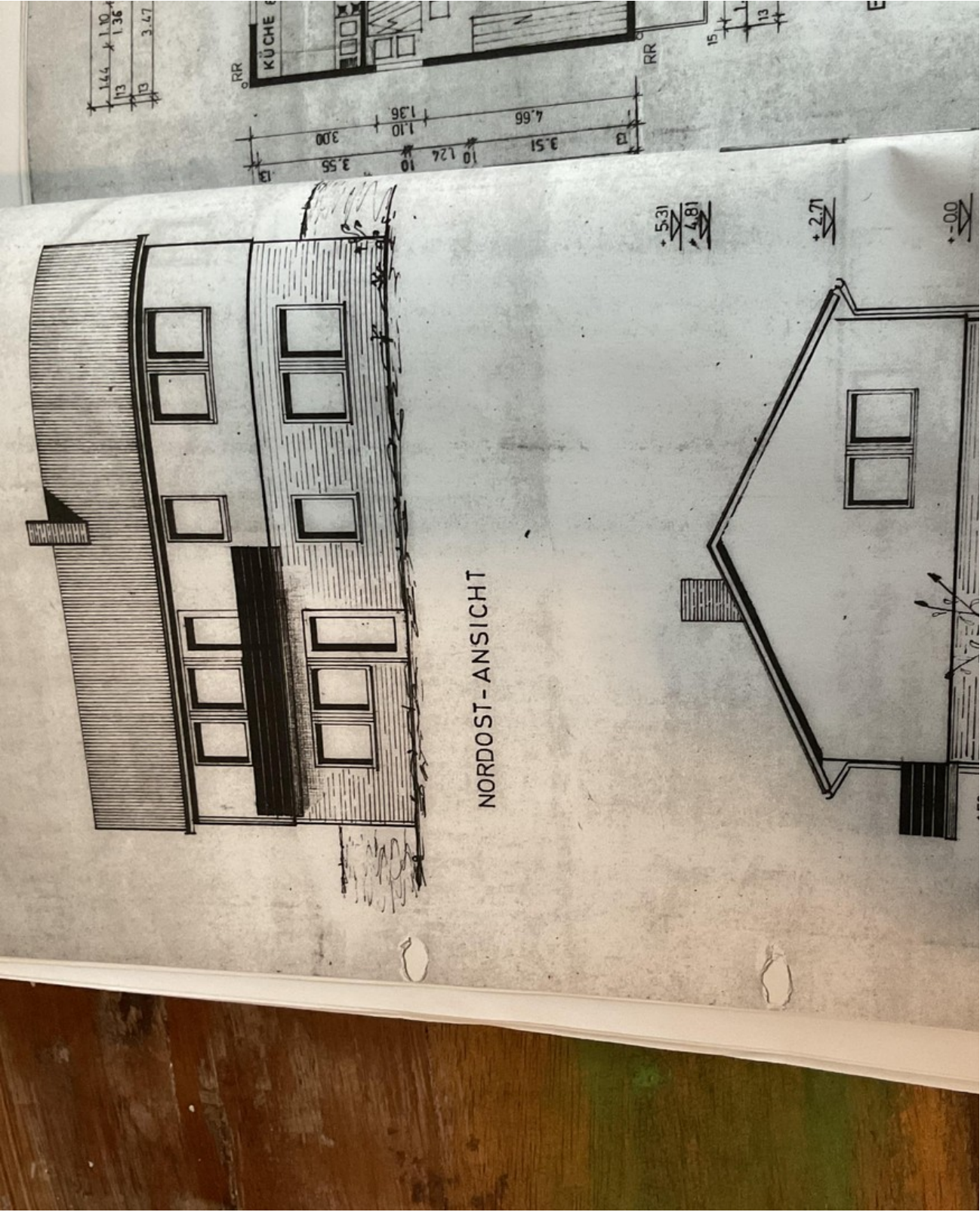
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Typ 100 + 100		
<u>Berechnung des umbaubaren Raumes nach - DIN 271</u>		
1) Keller	12,45 x 8,70 x 2,16	= 298,96 cdm
2) Wohngeschoss	12,51 x 8,76 x 2,71	= 296,99 cdm
3) Dachraum	12,51 x 8,76 x 2,10/6	= 38,36 cdm
	<u>Darunter Raum</u>	<u>=====</u>
		= 634,31 cdm
<u>Wohnflächenberechnung nach DIN 282</u>		
1) Wohnzimmer	5,97 x 3,51 + 2,36 x 3,47	= 29,14 qm
2) Flur	1,45 x 3,65	= 5,31 qm
3) Dielen	5,56 x 1,24	= 6,89 qm
4) Bad	1,76 x 3,21	= 5,68 qm
5) Küche	3,47 x 2,32	= 8,08 qm
6) Klo	3,02 x 3,55	= 10,74 qm
7) Kinder	3,02 x 4,89	= 14,77 qm
8) Eltern	4,32 x 3,51	= 15,16 qm
	<u>Wohnfläche-Erdgeschoss</u>	<u>=====</u>
		= 96,97 qm
<u>Kellergeschoss:</u>		
9) Zimmer	4,50 x 3,79	= 17,05 qm
10) Dusche	2,00 x 2,09	= 4,20 qm
11) Zimmer	5,24 x 3,09	= 16,10 qm
12) Dielen	1,67 x 2,86	= 4,78 qm
	<u>Wohnfläche Kellergeschoss</u>	<u>=====</u>
		= 42,13 qm
	<u>./. 3 % Putz</u>	<u>=====</u>
		= 1,37 qm
	<u>Gesamte Wohnfläche</u>	<u>=====</u>
		= 141,29 qm
<u>Nutzflächenberechnung nach DIN 283</u>		
1) Hobbyraum	5,98 x 4,19	= 25,06 qm
2) Flur	2,49 x 4,19	= 10,43 qm
3) Heizung	3,27 x 4,19	= 13,70 qm
	<u>Nutzfläche</u>	<u>=====</u>
		= 49,19 qm