

# Exposé

## Souterrainwohnung in Lemgo

### Sanierte 3-Zimmer-Wohnung im Souterrain am Lemgoer Stadtwall



Objekt-Nr. **OM-464296**

**Souterrainwohnung**

Verkauf: **185.000 €**

32657 Lemgo  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	361 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung | Eigennutz oder renditestarke Vermietung möglich, insbesondere WG-Vermietung | verfügbar ab sofort

Diese umfassend sanierte Eigentumswohnung in Lemgo verbindet eine ruhige und dennoch zentrale Lage mit einem modernen, bezugsfertigen Wohngefühl. Die Wohnung befindet sich im Souterrain eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer, Bad, Flur sowie einen schönen Außenbereich mit Terrasse und Gartenmitbenutzung.

Der große Koch-, Wohn und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Durch den offenen Zuschnitt entsteht ein großzügiges Raumgefühl mit Platz für Wohnen, Essen und eine moderne Küchenlösung. Zwei weitere, separate Zimmer eignen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Der Grundriss eignet sich sowohl für Eigennutzer oder auch für Kapitalanleger, die entweder klassisch oder beispielsweise an eine Zweier-Studenten-WG vermieten können.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich heute deutlich aufgewertet. Erneuert wurden unter anderem das komplette Bad, die Fenster, die Wohnungseingangstür, die Heizkörper, eine komplett neue Unterverteilung, der Vinylboden, die Innentüren sowie die Wandoberflächen.

Besonders hervorzuheben ist das moderne Bad mit ebenerdiger, gefliester Dusche. Die neuen Kunststofffenster mit Doppelverglasung, die glatt gespachtelten Wände und der neue Vinylboden sorgen für ein klares, zeitgemäßes Gesamtbild.

Der Außenbereich ist ein echter Pluspunkt: Die Terrasse bietet Platz für entspannte Stunden im Freien und mit Blick auf den Lemgoer Stadtwall. Zusammen mit der Gartenmitbenutzung entsteht ein Wohngefühl, das gerade in Innenstadtnähe nicht selbstverständlich ist.

Das Hausgeld beträgt 361 € monatlich.

Keine Makleranfragen erwünscht.

## Ausstattung

Kurzprofil:

Eigentumswohnung in Lemgo

86 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 Zimmer

Souterrain mit Terrasse und Gartenmitbenutzung

Umfassend saniert

Modernes Bad mit ebenerdiger Dusche

Neue Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Neue Wohnungseingangstür

Neue Heizkörper

Neue Unterverteilung

Neuer Vinylboden

Glatt gespachtelte Wände

Neue Innentüren

Zentrale Lage nahe Lemgoer Wall und Innenstadt

Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad

## Lage

Auch die Lage überzeugt. Das Lemgoer Stadtzentrum, der Wall, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ÖPNV und die Hochschule OWL sind schnell erreichbar. Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer, die eine modernisierte Wohnung in zentraler Lage suchen, als auch für Kapitalanleger mit Blick auf Studierende, Singles, Paare oder kleine Haushalte. Die Nähe zur Innenstadt, zur Hochschule und zur gewachsenen Infrastruktur macht das Objekt besonders vermietungsstark.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Terrasse / Freisitz



Terrasse / Freisitz

# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss