



KAUFPREIS

160.000 €

zzgl. 10.000 € für die Garage

EXPOSÉ • EIGENTUMSWOHNUNG

Vollständig sanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung

mit Balkon, Garage und zusätzlichem Stellplatz

Am Hohberg 4 oder 6 – Hausnummer bitte bestätigen • 58515 Lüdenscheid – Ostendorf

WOHNFLÄCHE

ca. 75 m²

ZIMMER

3

BALKON

ja

STELLPLÄTZE

2

Die wichtigsten Eckdaten

Objektart	Etagenwohnung (Eigentumswohnung)	Heizung	Öl-Zentralheizung
Zimmer	3	Stellplätze	1 Garage + 1 weiterer Stellplatz
Wohnfläche	ca. 75 m ²	Keller	eigener Kellerraum
Etage	2. Obergeschoss (kein Aufzug)	Dachboden	Abstellmöglichkeit auf dem Dachboden
Aufzug	nein	Waschraum	separat nutzbarer Wasch-/Trockenraum
Baujahr	1981 (laut Energieausweis)	Nutzung	Derzeit vom Eigentümer selbst bewohnt
Sanierung	Anfang 2026 umfassend saniert und renoviert	Bezugsfrei ab	01.11.2026
Wohneinheiten im Haus	6 Einheiten im Haus (12 in der Hausgruppe Nr. 4+6)	Hausgeld	337 € monatlich, inkl. Rücklage, Heiz- und Wasserkosten
Balkon	ja, ca. 7 m ²	Kaufpreis Wohnung	160.000 €
Ausrichtung	z. B. Süd-West	Kaufpreis Garage	10.000 €

KAUFPREIS GESAMT

170.000 €

PREIS JE M²

2.133 €

PROVISION KÄUFER

0,00 %

Preis je m² bezogen auf den Kaufpreis der Wohnung ohne Garage.



Bezugsfertig saniert – ohne Renovierungsstau

Angeboten wird eine ca. 75 m² große 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Lüdenscheid-Ostendorf, die Anfang 2026 umfassend saniert und renoviert wurde. Die Wohnung ist damit vollständig bezugsfertig: Ein neuer Käufer muss weder in Böden noch in Fenster, Bad oder Elektroinstallation investieren.

Der Grundriss ist klar und praktisch geschnitten. Vom Flur, der über eine durchgehende Garderobenzeile und modernes Spot-Licht verfügt, werden alle Räume separat erschlossen. Der Wohn- und Essbereich bildet mit seiner großzügigen Fensterfront und der Balkontür das Herzstück der Wohnung und bietet Platz für eine große Sitzgruppe und einen vollwertigen Esstisch zugleich. Der Balkon ist direkt von hier aus zugänglich.

Die angrenzende Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Zur Ausstattung gehören Ceranfeld, Backofen, Dunstabzugshaube und ausreichend Stauraum in Ober- und Unterschränken. Zwei Fenster sorgen für gute Belüftung und Tageslicht.

Das Schlafzimmer bietet Platz für ein großes Doppelbett samt umfangreicher Schrankwand. Der dritte Raum wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt und eignet sich ebenso als Kinder-, Gäste- oder Ankleidezimmer.

Das Tageslichtbad wurde im Zuge der Sanierung komplett neu gestaltet: bodengleiche Dusche mit Regenbrause und Mosaikfliesen, Unterputz-Armaturen, wandhängendes WC mit Vorwandinstallation, Waschtisch mit Spiegelschrank, elektrischer Handtuchheizkörper sowie eine praktische Wandnische. Ein Anschluss für die Waschmaschine ist im Bad vorhanden – zusätzlich kann der separate Waschraum im Haus für Waschmaschine und Trockner genutzt werden.

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße im Lüdenscheider Osten (Ostendorf/Brügge). Lüdenscheid ist mit rund 71.000 Einwohnern die Kreisstadt des Märkischen Kreises und liegt inmitten des Sauerlandes – Wald und Naherholung beginnen praktisch vor der Haustür. Über die Autobahn A45 ist die Region an das Ruhrgebiet, Hagen und den Raum Siegen angebunden.

Hier bitte noch ergänzen: Einkaufsmöglichkeiten, Kita/Schulen, Bushaltestelle, Ärzte, Entfernung zur Innenstadt und zur A45.

Was die Wohnung mitbringt

Sanierung & Substanz

- Anfang 2026 umfassend saniert und renoviert
- Hochwertiger Vinylboden in Wohn-, Ess- und Schlafbereich
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in Flur, Küche und Bad
- Dreifach verglaste Fenster der Marke Schüco
- Neue Innentüren in hellem Farbton
- Rauchwarnmelder installiert

Bad

- Tageslichtbad mit Fenster
- Bodengleiche Dusche mit Regenbrause
- Unterputz-Armaturen
- Wandhängendes WC mit Vorwandinstallation
- Waschtisch mit beleuchtetem Spiegelschrank
- Elektrischer Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss

Küche

- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Ceranfeld, Backofen, Dunstabzugshaube
- Zwei Fenster, gute Belüftung

Zusatzflächen

- Balkon, direkt vom Wohnbereich zugänglich
- Garage (Kaufpreis 10.000 €)
- Ein weiterer Stellplatz gehört zur Wohnung
- Eigener Kellerraum
- Abstellmöglichkeit auf dem Dachboden
- Separat nutzbarer Waschraum für Waschmaschine und Trockner

Besonders hervorzuheben

Insgesamt **zwei Pkw-Abstellmöglichkeiten** – Garage und zusätzlicher Stellplatz – gehören zur Wohnung. In Verbindung mit Keller, Dachboden und separatem Waschraum steht überdurchschnittlich viel Neben- und Abstellfläche zur Verfügung.

Wohnen und Essen



WOHN- UND ESSBEREICH MIT BALKONTÜR



ESSPLATZ UND WOHNBEREICH



EINBAUKÜCHE



KÜCHE MIT BLICK IN DEN WOHNBEREICH

Schlafen und Arbeiten



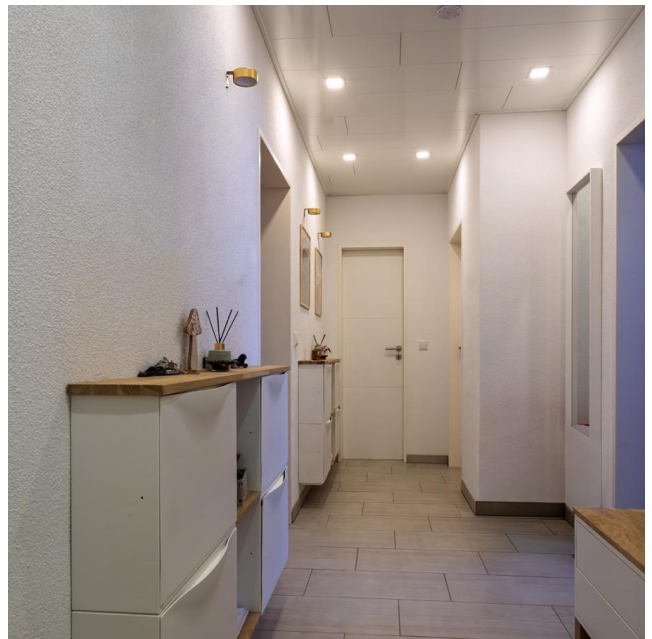
SCHLAFZIMMER MIT SCHRANKWAND



SCHLAFZIMMER



ARBEITSZIMMER / DRITTES ZIMMER



FLUR MIT GARDEROBENZEILE

Das Bad



TAGESLICHTBAD



BODENGLEICHE DUSCHE MIT REGENBRAUSE



WASCHTISCH, SPIEGELSCHRANK UND WANDHÄNGENDES WC

Energieausweis

Pflichtangaben gemäß § 87 Gebäudeenergiegesetz (GEG). Der Energieausweis wurde am 18.07.2018 für die Gebäude Am Hohberg 4+6 ausgestellt (Registriernummer NW-2018-002046830) und bezieht sich auf das gesamte Wohngebäude, nicht auf die einzelne Wohnung. Die Sanierung der Wohnung Anfang 2026 ist darin noch nicht berücksichtigt.

Art des Energieausweises	Energieverbrauchsausweis
Energiekennwert	102,3 kWh/(m ² ·a) Endenergieverbrauch
Wesentlicher Energieträger	Heizöl
Baujahr laut Energieausweis	Gebäude 1981, Wärmeerzeuger 1981 / 2003
Energieeffizienzklasse	D
Gültig bis	17.07.2028
Registriernummer	NW-2018-002046830

Die Energieeffizienzklasse ergibt sich aus dem Endenergieverbrauch von 102,3 kWh/(m²·a) gemäß der Skala der Energieeinsparverordnung.

Kaufpreis und Nebenkosten

Kaufpreis Wohnung	160.000 €
Kaufpreis Garage	10.000 €
Hausgeld monatlich	337 € monatlich, inkl. Rücklage, Heiz- und Wasserkosten
Käuferprovision	Provisionsfrei für den Käufer (Direktverkauf vom Eigentümer)

Hinzu kommen die üblichen Erwerbsnebenkosten: Grunderwerbsteuer (Nordrhein-Westfalen: 6,5 % des Kaufpreises) sowie Notar- und Grundbuchkosten (in der Regel rund 1,5 - 2,0 %).

Kontakt & Besichtigung

Besichtigungstermine nach Vereinbarung – gerne auch kurzfristig.

Ansprechpartner	Daniel Hamm
Telefon	0176 24642393
E-Mail	hammbo96@aol.com

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Maßgeblich ist allein der notarielle Kaufvertrag. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ist nur mit Zustimmung des Eigentümers gestattet. Stand: September 2026.