



# Eine Immobilie von REICH IMMOSERVICE

Gefunden auf [www.reich-immoservice.de](http://www.reich-immoservice.de)



Objektnummer RI-ID-20201290

## Lüdenscheid - Schönes Zweifamilienhaus mit herrlichem Panorama-Ausblick

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>270.000,00 €</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>
<b>Zustand</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>

Reich Immobilien  
Heedfelder Str. 55b  
58509 Lüdenscheid

Telefon: +49 2351 98 00 60  
Telefax: +49 2351 66 47 74  
E-Mail: [immo@fsc-reich.de](mailto:immo@fsc-reich.de)

[Online ansehen](#)



# Eine Immobilie von REICH IMMOSSERVICE

Gefunden auf [www.reich-immoservice.de](http://www.reich-immoservice.de)

**Bad**  
**Befeuernng**  
**Stellplatzart**  
**Gartennutzung**  
**Unterkellert**  
**Abstellraum**  
**Gäste-WC**

**Fenster**  
**Öl**  
**Garage**  
  
**Keller**

## **Energieausweis**

**Energieausweistyp**  
**Gültig bis**  
**Energieträger**  
**Energieeffizienzklasse**  
**Ausstellungsdatum**  
**Gebäudeart**

**Bedarfsausweis**  
**07.10.2034**  
**Öl**  
**G**  
**07.10.2024**  
**Wohngebäude**

## **Objektbeschreibung**

Reich Immobilien  
Heedfelder Str. 55b  
58509 Lüdenscheid

Telefon: +49 2351 98 00 60  
Telefax: +49 2351 66 47 74  
E-Mail: [immo@fsc-reich.de](mailto:immo@fsc-reich.de)

[Online ansehen](#)



## **Lage**

**Das Haus befindet sich im Lüdenscheider Ortsteil Dickenberg. Zur Autobahnauffahrt Lüdenscheid - Nord sind es nur wenige Minuten mit dem Fahrzeug. Ideal für Berufspendler. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind Fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mit dem Auto ca. 15 Minuten entfernt. Mit dem Bus erreichen Sie die Lüdenscheider Innenstadt in Rund 20 Minuten.**

**Lüdenscheid ist ein modernes südwestfälisches Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum. Als Kreisstadt des Märkischen Kreises ist sie zugleich ein gesellschaftlicher und kultureller Mittelpunkt in der Region.**

**Kulturell hat Lüdenscheid einiges zu bieten. In der Altstadt befinden sich zahlreiche Bildungs- und Kultureinrichtungen. Auch viele Vereine tragen zum Kulturangebot bei. Beispielsweise das Museum bietet Interessierten viel wissenswertes über die "Stadt des Lichts". Das Kulturhaus und die Altstadtbühne bieten ein buntes Programm für Jung und Alt. Die Stadtbücherei vereint Gemeinschaft, Bildung und Informationen unter einem Dach. Das Science Center Phänomenta ist immer einen Besuch wert. Lüdenscheid muss man erleben!**

**Ein Bummel durch die Lüdenscheider Innenstadt ist immer lohnenswert. Ob durch die Altstadt mit seinen romantischen Fassaden und gemütlichen Lokalen oder durch die großzügige Fußgängerzone mit Geschäften den täglichen Bedarfs. Wen es in die Natur zieht, findet in Lüdenscheid Talsperren für gemütliche Spaziergänge, Wanderwege durch Naturschutzgebiete oder Rundwege mit wundervollen Panoramaaussichten.**

**Zahlreiche Sport- und Freizeitzentren, wie das Saunadorf, das Familienbad Nattenberg, ein Skiübungshang, Tennisanlagen, sowie eine Reithalle mit Turnierplatz und ein Golfplatz vor den Toren der Stadt laden zur sportlichen Betätigung oder Entspannen ein.**



## **Objektbeschreibung**

**Ein Haus, zwei Wohnungen - ob für eine große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder eine Kombination aus Wohnen und vermieten - möglich ist alles, denn es ist ein Projekt für Visionäre mit handwerklichem Können!**

**Dieses Zweifamilienhaus, in massiver Bauweise errichtet, bietet Platz für zwei Familien. Ein Mehrgenerationen Haus oder eine Vermietung der kleineren Wohnung sind denkbar.**

**Die ca. 112 m<sup>2</sup> große Wohnung im Obergeschoss teilt sich wie folgt auf:**

**Im großen Wohnzimmer mit integriertem Essbereich lassen sich gemütliche Abende mit der ganzen Familie verbringen. Eine einladende Loggia, die direkt an das Wohnzimmer angrenzt, lädt zum verweilen ein. In der angrenzenden Küche findet sich genug Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Ein Vorratsraum bietet zusätzlichen Stauraum. Im Badezimmer mit Tageslicht befindet sich eine Badewanne. Direkt gegenüber ist ein zusätzliches Gäste-WC. Über den Flur sind das geräumige Schlafzimmer und das gemütliche Kinderzimmer zu erreichen. Die Wohnung verfügt über ein großes Panoramafenster, welches einen fantastischen Ausblick auf eine weitläufige Wiese zu bieten hat. Der große Garten ist perfekt für gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden. Außerdem bietet er genügend Platz um größere Gartenprojekte zu realisieren.**

**Die ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnung im Erdgeschoss besitzt ein gemütliches Wohnzimmer. Das geräumige Schlafzimmer und ein zusätzliches Kinderzimmer können flexibel genutzt werden. Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für die kleine Küche. Alle Räume sind bequem über den Flur zu erreichen. Ein kleiner separater Garten zum Grillen oder einen gemütlichen Ausklang des Tages runden das Angebot ab.**

**Beide Wohnungen haben gesonderte Eingänge, sind aber über den Wasch- und Heizungsraum miteinander verbunden. Das sorgt für zusätzliche Flexibilität.**

## **Ausstattung**

**Die Hauptwohnung im 1. OG lässt mit ca. 112m<sup>2</sup> genug Raum, um sich verwirklichen zu können.**

**Auf gemütlichen ca. 70m<sup>2</sup> im Erdgeschoss sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.**



## Sonstiges

**Das Haus steht auf einem Erbpachtgrundstück. Die Erbpacht beläuft sich auf 174,56€ je Quartal. Finanzierung: Für die Finanzierung wünschen sich die Kreditinstitute ein Eigenkapital in Höhe von ca. 25-30% des Kaufpreises. Das Eigenkapital kann in Form von Bankguthaben, Bausparguthaben, Rentenkaptalisierung etc. erbracht werden. Der Restkaufpreis ist dann über Banken, Sparkassen, Bausparkassen oder Lebensversicherungsgesellschaften finanzierbar.**

**Eine energetische Sanierung, insbesondere der Fenster, ist sinnvoll, um die Energieeffizienz zu steigern. Die Ölheizung ist aus dem Jahr 1988. Letzte Prüfung Schornsteinfeger war im Juni 2025. Der Wasserspeicher hat ein Volumen von ca. 180 Litern.**

**Alle Angaben in diesem Exposé wurden in Absprache mit dem Verkäufer zusammengestellt und von uns nicht persönlich überprüft.**





# Eine Immobilie von REICH IMMOSERVICE

Gefunden auf [www.reich-immoservice.de](http://www.reich-immoservice.de)



Reich Immobilien  
Heedfelder Str. 55b  
58509 Lüdenscheid

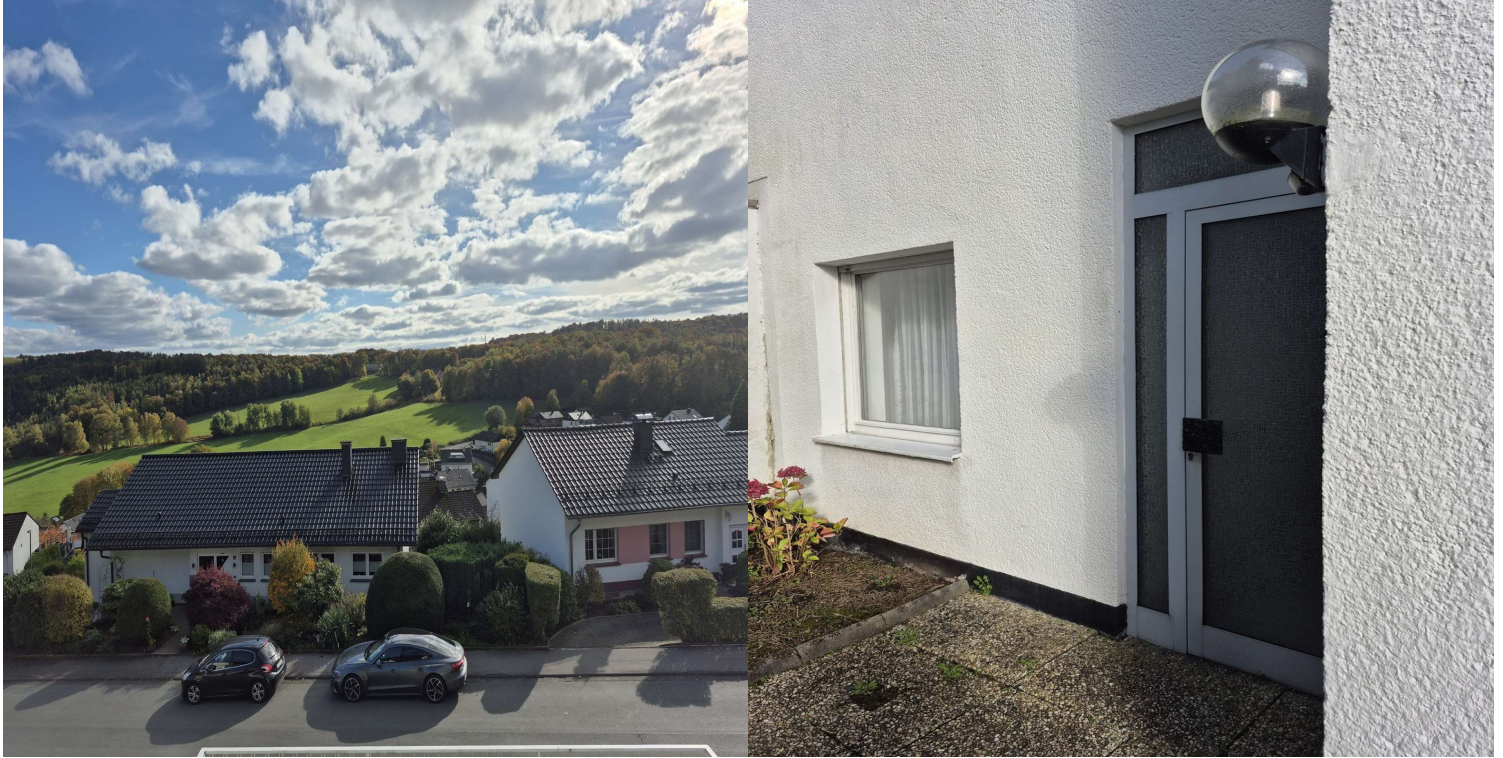
Telefon: +49 2351 98 00 60  
Telefax: +49 2351 66 47 74  
E-Mail: [immo@fsc-reich.de](mailto:immo@fsc-reich.de)

[Online ansehen](#)



# Eine Immobilie von REICH IMMOSERVICE

Gefunden auf [www.reich-immoservice.de](http://www.reich-immoservice.de)



Reich Immobilien  
Heedfelder Str. 55b  
58509 Lüdenscheid

Telefon: +49 2351 98 00 60  
Telefax: +49 2351 66 47 74  
E-Mail: [immo@fsc-reich.de](mailto:immo@fsc-reich.de)

[Online ansehen](#)

# Eine Immobilie von REICH IMMOSERVICE



Gefunden auf [www.reich-immoservice.de](http://www.reich-immoservice.de)



Reich Immobilien  
Heedfelder Str. 55b  
58509 Lüdenscheid

Telefon: +49 2351 98 00 60  
Telefax: +49 2351 66 47 74  
E-Mail: [immo@fsc-reich.de](mailto:immo@fsc-reich.de)

[Online ansehen](#)

# Eine Immobilie von REICH IMMOSERVICE



Gefunden auf [www.reich-immoservice.de](http://www.reich-immoservice.de)



Reich Immobilien  
Heedfelder Str. 55b  
58509 Lüdenscheid

Telefon: +49 2351 98 00 60  
Telefax: +49 2351 66 47 74  
E-Mail: [immo@fsc-reich.de](mailto:immo@fsc-reich.de)

[Online ansehen](#)