





Objektnummer

Verkauft! Hier wartet ein Rohdiamant auf Sie! Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche

Eckdaten

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
Online ansehen

Bad	*Dusche, Fenster*
Bodenart	*Fliesen, Laminat*
Kamin	
Stellplatzart	*Garage*
Unterkellert	*Keller*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*18.11.2030*
Energiekennwert	*105 kWh/(m²*a)*
Energieträger	*Erdgas schwer*
Energieeffizienzklasse	*D*
Ausstelldatum	*19.11.2020*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in Lüdenscheid im in Nähe der Hohen Steinert und liegt somit absolut stadtzentral.

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

Eine gute Infrastruktur und die Einbettung in eine herrliche Mittelgebirgslandschaft bieten den rund 75.000 Einwohnerinnen und Einwohnern wie auch Gästen vielfältige Möglichkeiten.

Lüdenscheid profiliert sich als Stadt des Lichts.
Zahlreiche dauerhaft licht inszenierte Gebäude, Wege und Plätze im Stadtraum schaffen in der Stadt auch bei Dunkelheit eine einladende Atmosphäre.

Lüdenscheid ist ein attraktives Einkaufszentrum.
Die großzügig angelegte Fußgängerzone lädt zum Bummeln ein.

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
Online ansehen

Im Stern-Center wird der Einkauf zum Erlebnis.

Die historisch restaurierte ringförmige Altstadt mit ihren romantischen Fassaden und gemütlichen Lokalen zieht Besucher aus nah und fern an.
Sie wird in den kommenden Jahren im Focus der Stadtentwicklung stehen und für Gäste wie Besucher der Stadt weiter an Attraktivität gewinnen.

Die landschaftlich reizvolle Lage und nicht zuletzt das große Angebot an Freizeiteinrichtungen steigern Lüdenscheids Attraktivität.

Zahlreiche Sport- und Freizeitzentren, das Saunadorf, das Familienbad Nattenberg, ein Skiübungshang, Tennisanlagen sowie eine Reithalle mit Turnierplatz und ein Golfplatz vor den Toren der Stadt bieten reichlich Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung.

Das kulturelle Leben pulsiert.
Im Kulturhaus wird ein professionelles Theater- und Musikprogramm angeboten.

In den Museen der Stadt mit dem Geschichtsmuseum und der städtischen Galerie wird dem Besucher ein umfassender Eindruck von der geschichtlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und ihrer Umgebung vermittelt.

Das überregional bekannte Science-Center Phänomenta lädt Groß und Klein zum Ausprobieren und Experimentieren ein.

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
Online ansehen

Objektbeschreibung

Das stadtzentrale Mehrfamilienhaus ist ein absoluter Rohdiamant, der darauf wartet geschliffen zu werden!

Erbaut wurde die Immobilien 1898 in Massivbauweise, allerdings wurde sie laufend modernisiert. 1987 wurden unter anderem eine Garage, die Dachterrasse und das zum Gewerbe gehörende Kühlhaus angebaut.
2005 wurde außerdem das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut.

Die Immobilie umfasst vier Wohnungen, sowie eine Gewerbefläche und erstreckt sich auf eine Gesamtwohnfläche von ca. 277 m² zzgl. ca. 231 m² Nutzfläche.

Außerdem ist das Haus voll unterkellert und besitzt eine ans Haus angrenzende Garage.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 65 m² große Gewerbefläche, welche auch ein Lager und einen Kühlraum beinhaltet. Die Gewerbefläche besitzt eine separate Wasseruhr und ist derzeit nicht vermietet.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 36 m² Wohnung, welche aus einem Wohnzimmer inkl. Küchenzeile, einem Schlafzimmer und einem Badezimmer besteht. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Im 1. OG befindet sich eine ebenfalls vermietete Zwei-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 68 m², die durch ihren Fachwerkhaus-Stil überzeugt. Außerdem gehört zu der Wohnung eine gemütliche vom Wohn-/Essbereich aus zugängliche Dachterrasse, welche zum Verweilen einlädt.

Des Weiteren befindet sich auf der Etage ein weiteres 20 m² großes Zimmer, welches laut Grundriss als Schlafzimmer betitelt wurde, dass allerdings derzeit zur Wohnung im 2. OG zugehörig ist.

Im 2. OG befindet sich eine Vier-Zimmer-Wohnung (inkl. des sich im 1. OG befindenden Zimmers), welche sich auf eine Wohnfläche von ca. 109 m² erstreckt. Auch diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre schöne Raumaufteilung, sondern auch durch Ihren frei stehenden Holzbalken im Fachwerk-Stil.
Als zusätzliches Highlight befindet sich im Wohn-/Essbereich ein Kamin, vor dem sich die kalten Tage wunderbar aushalten lassen.

Das Dachgeschoss, welches 2005 nachträglich ausgebaut wurde, hat nach Abzug der

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
Online ansehen

Dachschrägen eine Wohnfläche von ca. 62 m². Das Schlafzimmer ist mit einem abgetrennten Bereich, der als begehbarer Kleiderschrank genutzt wird, ausgestattet. Im Wohnzimmer gibt es einen weiteren abgetrennten Bereich der als Schlafbereich oder auch als Gästezimmer genutzt werden kann.
Derzeit ist das Dachgeschoss vermietet.

Vom Keller aus ist die Garage zugänglich, ebenso wie die Waschküche und die zu den einzelnen Wohnungen gehörenden Kellerabteile.

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
Online ansehen

Ausstattung

Die Badezimmer aller Wohnungen sind mit Duschen und modernen Fliesen ausgestattet.
Auf den restlichen Wohnflächen wurde ein modernes und helles Laminat verlegt.

Ebenso sind sämtliche Fenster mit Außen-Rollläden versehen.

Die 2005 verbaute Heizung ist eine Gaszentralheizung von Buderus GR 124x.
Der Warmwasserspeicher ist ebenfalls von Buderus GR 124x und stammt aus dem Jahre 2017.

Die im Dachgeschoss verbauten Fenster sind Velux-Fenster, welche 2019 erneuert wurden.

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
Online ansehen

Sonstiges

Die derzeitige Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 14.040 €.

Die möglichen zukünftigen, jährlichen Mieteinnahmen (Nettokaltmieten) belaufen sich auf ca. 22.800 € (bei angenommen 5 €/m² für Wohnflächen, 7 €/m² für Gewerbeflächen und pro Garage 60 € mtl. Miete)

Finanzierung: Für die Finanzierung wünschen sich die Kreditinstitute ein Eigenkapital in Höhe von ca. 25- 30 % des Kaufpreises. In bestimmten Fällen kann allerdings auch mit einem geringeren Eigenkapital eine Finanzierung dargestellt werden, die aber die Prüfung des Einzelfalles durch die Bank voraussetzt.

Das Eigenkapital kann in Form von Bankguthaben, Bausparguthaben, Arbeitgeberdarlehen, Rentenkapitalisierung etc. erbracht werden. Der Restkaufpreis ist dann über Banken, Sparkassen, Bausparkassen oder Lebensversicherungsgesellschaften finanzierbar.

Im Rahmen unserer Betreuungstätigkeit sind wir Ihnen gerne bei der Abwicklung der Finanzierung behilflich.

Grunderwerbssteuer: Bei Verkauf der Immobilie wird gemäß dem Grunderwerbssteuergesetz eine Steuer in Höhe von 6,5 % des Kaufpreises erhoben.

Provision: Es wird eine Provision in Höhe von 3,57 % vom Kaufpreis fällig.

Gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen bieten wir als Makler genanntes Objekt für einen unserer Kunden zum Verkauf an. Die Übermittlung von Daten betreffend des Objektes erfolgt nach besten Wissen und Gewissen und ist an die Aussagen des Eigentümers gebunden. Unsere Angebote sind vertraulich zu behandeln und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.
Bei Verstoß gegen diese Bestimmung sind Sie in voller Höhe provisionspflichtig, wenn dadurch ein Dritter von unserem Angebot Gebrauch macht und das nachgewiesene Objekt ganz oder teilweise erwirbt.

Besichtigung: Eine Besichtigung wird gerne jederzeit nach vorheriger Vereinbarung eines Termins mit Ihnen vorgenommen. Bitte kontaktieren Sie hierzu Herrn Reich, Tel.: 02351 / 98 00 60.

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
Online ansehen





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
Online ansehen





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
Online ansehen



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
Online ansehen