

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Lüdenscheid

**Attraktives Mehrfamilienhaus mit 8,5 % p.a 22 WE im Herzen von Lüdenscheid**



Objekt-Nr. **OM-328658**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **949.000 €**

58507 Lüdenscheid  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1901	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	381,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	28
Zimmer	30,00	Badezimmer	25
Wohnfläche	750,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Das historische Gebäude umfasst 22 Wohneinheiten, die sich auf 18 Appartements mit einer Größe zwischen ca. 18 und 35 m<sup>2</sup> sowie 4 größere Wohnungen mit 70 bis 110 m<sup>2</sup> verteilen. Die denkmalgeschützte Fassade verleiht dem Objekt einen besonderen Charme, während das Innere Potenzial für umfassende Modernisierungsmaßnahmen bietet, um die Attraktivität und die Mietrendite weiter zu steigern.

Die Immobilie ist aktuell überwiegend vermietet, wobei durch gezielte Modernisierungen und Umbaumaßnahmen das volle wirtschaftliche Potenzial ausgeschöpft werden kann. So lassen sich die Jahresnettokaltmieteinnahmen von derzeit etwa 80.000 € p.a. auf bis zu 100.000 € p.a. steigern.

### Aufteilung der Wohneinheiten

#### Erdgeschoss:

- Rechte Seite: 4 vermietete Appartements (je 18–35 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit Badezimmer (Dusche), Diele und Wohn-/Schlafraum mit Kochnische. Wohnung № 4 wurde vor kurzem kernsaniert, einschließlich neuer dreifach verglaste Kunststofffenster und moderner Ausstattung.
- Linke Seite: 3 Wohneinheiten mit jeweils Badezimmer, kleiner Küche und Diele. Diese Einheiten bieten weiteres Potenzial zur Aufwertung durch Renovierungen.
- Außenbereich: Ein früher als Bäckerei genutzter Bereich wurde zu einem großzügigen Appartement umgebaut, das sich durch einen geräumigen Wohn-/Schlafraum, eine Diele und ein modernes Badezimmer (Dusche und WC) auszeichnet.

#### 1. Obergeschoss:

- Rechte Seite: Eine großzügige 110 m<sup>2</sup> große Wohnung, die über einen Balkon, ein Gäste-WC mit Dusche, ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, ein Schlafzimmer mit Bad en Suite, eine große Küche, eine Diele und zwei zusätzliche Zimmer verfügt. Diese Einheit ist besonders attraktiv für eine Familienvermietung oder als repräsentative Wohnung.
- Mitte: Ein geräumiges Appartement mit Diele, eigenem Badezimmer (Dusche), Wohn-/Schlafraum und kleiner Küche.
- Linke Seite: 4 vermietete Appartements, die in ihrer Aufteilung den Einheiten im Erdgeschoss entsprechen.

2. Obergeschoss: Identische Aufteilung wie im 1. Obergeschoss. Die Wohnungen und Appartements bieten aufgrund der hohen Decken und der flexiblen Grundrisse weitere Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

#### 3. Obergeschoss:

- Linke Seite: Ca. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung mit Küche, Wohn-/Schlafraum, separatem Schlafzimmer und Badezimmer mit Badewanne. Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien.
- Rechte Seite: Eine großzügige Wohneinheit mit vier Zimmern, einer Küche, einer Diele sowie zwei Badezimmern (ein Bad mit Badewanne, das andere mit Dusche). Hier wäre auch eine Nutzung als Wohngemeinschaft möglich.

### Kellergeschoss und zusätzliche Nutzflächen

- Heizungsraum: Die Immobilie verfügt über eine moderne Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2021, die für effiziente Energieversorgung sorgt.
- Gemeinschaftswaschküche: Allen Mietern steht eine zentrale Waschküche zur Verfügung.

•Kellerräume: Vier Abteile für die größeren Wohnungen sowie ein großer Raum von ca. 130 m<sup>2</sup>, der früher als Backstube genutzt wurde. Dieser Raum kann als zusätzliche Wohneinheit ausgebaut oder zur gewerblichen Nutzung umfunktioniert werden.

## Ausstattung

### Finanzielle Highlights

- Aktuelle Jahresnettokaltmiete: ca. 80.000 € p.a.
- Mietsteigerungspotenzial: Durch gezielte Modernisierung auf bis zu 100.000 € p.a. steigerbar.
- Zusätzliche Einnahmen: Der Ausbau des großen Kellers oder die Vermietung von Stellplätzen im Innenhof könnten weitere Mieteinnahmen generieren.
- Fördermöglichkeiten: Die Immobilie qualifiziert sich für verschiedene Förderprogramme, darunter KfW-Kredite für energieeffizientes Sanieren, was die Finanzierung der Modernisierungen erleichtert.

### Steuervorteile und Fördermöglichkeiten

Die Sanierung der denkmalgeschützten Immobilie bietet nicht nur eine Wertsteigerung, sondern auch steuerliche Vorteile durch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten. KfW-Förderprogramme und andere staatliche Unterstützungen bieten zusätzliche Anreize für Investoren, die nachhaltige Sanierungsmaßnahmen planen.

### Zusammenfassung

Diese einzigartige Immobilie im Herzen von Lüdenscheid stellt eine seltene Gelegenheit dar, in ein historisches Gebäude mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zu investieren. Die zentrale Lage, die Vielzahl an Wohneinheiten und die möglichen Investitionsmaßnahmen bieten eine attraktive Kombination für Kapitalanleger. Mit der Chance auf eine erhebliche Mietsteigerung und zusätzlichen Einnahmequellen durch Umnutzung bietet dieses Objekt eine sichere und rentable Kapitalanlage für die Zukunft.

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Barrierefrei

## Sonstiges

### Nutzungspotenziale und Investitionsmöglichkeiten

Diese Immobilie bietet zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten unter anderem:

- Langfristige Vermietung: Die derzeitige Vermietungssituation zeigt ein großes Interesse am Standort. Durch Renovierungsmaßnahmen können höhere Mieten erzielt und die Vermarktung noch attraktiver gestaltet werden.
- Kurzzeitvermietung (Airbnb): Die Nähe zu Sehenswürdigkeiten und Geschäftsvierteln macht das Objekt besonders interessant für Touristen und Geschäftsreisende.
- Studentenwohnungen: Die Nähe zu Hochschulen und Ausbildungsstätten macht das Gebäude ideal für die studentische Vermietung.
- Betreutes Wohnen oder Pflegeeinrichtung: Die große Anzahl kleiner Einheiten und die zentrale Lage wären ideal für betreutes Wohnen. Nur wenige Umbaumaßnahmen wären nötig.
- Gewerbliche Nutzung: Das Kellergeschoss sowie die flexiblen Raumaufteilungen ermöglichen die Einrichtung von Büro-, Praxis- oder Lagerräumen.
- Monteurwohnungen: Für Handwerksbetriebe und Unternehmen, die kurzzeitig Unterkünfte für ihre Mitarbeiter benötigen, bietet diese Immobilie ein attraktives Angebot.

Der Flexibilität sind keine Grenzen gesetzt.

## Lage

Privatverkauf ohne Provision – Makleranfragen sind nicht erwünscht

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Immobilie im Zentrum von Lüdenscheid, die durch ihre zentrale Lage, historische Architektur und ihr enormes Entwicklungspotenzial besticht. Es handelt sich um ein beeindruckendes Gebäude, das durch eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten eine rentable Kapitalanlage darstellt. Die Immobilie ist ideal für Investoren, die eine historische Substanz mit der Möglichkeit kombinieren möchten, durch Modernisierungsmaßnahmen zusätzliche Renditechancen zu erschließen.

Standortbeschreibung: Lüdenscheid – Eine Stadt mit Tradition und Zukunft

Lüdenscheid, als „Bergstadt“ bekannt, ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Märkischen Kreises in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt vereint eine lange Geschichte mit einer zukunftsorientierten Entwicklung. Die Innenstadt zeichnet sich durch eine vielfältige Mischung aus historischen Gebäuden, modernen Geschäften und kulturellen Einrichtungen aus. Die Nähe zum Sauerland und die gute Anbindung an das Ruhrgebiet machen Lüdenscheid zu einem attraktiven Standort sowohl für Bewohner als auch für Investoren.

Die Immobilie selbst liegt im Herzen der Stadt, nur ca. 50 Meter vom Bahnhof entfernt und in unmittelbarer Nähe zum Rathausplatz ca. 150m. Diese zentrale Lage bietet nicht nur hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sondern auch fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. Die zentrale Lage garantiert eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Vermietung an unterschiedliche Zielgruppen, von Studenten bis hin zu Geschäftsreisenden.

### **Infrastruktur:**

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