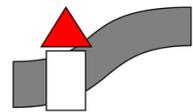


**Kapitalanlage ca. 651m<sup>2</sup> Gewerbefläche mit 221m<sup>2</sup> Wohnung sowie 2.839m<sup>2</sup> Bau- u. 4.823m<sup>2</sup> Gartenland**



**Ihr Ansprechpartner**

*Schwelme Immobilien*



**Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

**Objektdaten**

**Objektnummer** 91927-7795

**Wohnfläche** 7662 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Nutzereinheit 1 Gewerbe 1 ca. 283,00 m<sup>2</sup> Gewerbe 2 ca. 232,00 m<sup>2</sup> Gewerbe 3 ca. 136,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche, einschließlich Nebenflächen wie Keller, etc., 3 Büros, Teeküche, 3 WC, Umkleide, Dusche, Lager, Werkstatt, Besprechung/Aufenthalt. Nutzereinheit 2 Wohnung ca. 221,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Räume, Kochen, Abstellkammern, 2 Bäder, Dachterrasse, Hauswirtschaftsraum, 2 Abstellräume Gesamtfläche ca. 872,00 m<sup>2</sup> \*Hinweis: Die Immobilie ist nach dem Wohnungseigentum aufgeteilt. Grundstück ca. 2.839,00 m<sup>2</sup> baureifes Land Grundstück ca. 4.823,00 m<sup>2</sup> Gartenland Gesamtfläche ca. 7.662,00 m<sup>2</sup> \*Hinweis: Positive Bauvoranfrage aus dem Jahr 2011 für die Errichtung eines 4-5 Familienhauses mit Garagen liegt vor, muss aber neu beantragt werden. Die Immobilie ist sehr gut renoviert, wartungsarm und pflegeleicht. Energieausweis Verbrauchsausweis, BJ 1880, 168,54 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), F, Erdgas, gültig 16.04.2023 bis 15.04.2033 Verbrauchsausweis, BJ 1880, 85,22 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), C, Erdgas, gültig 16.04.2023 bis 15.04.2033

## Lage

Die Liegenschaft liegt im Ortsteil Lütgendortmund und ca. 10 km vom Zentrum Dortmund entfernt. Der Ortsteil ist an alle erforderlichen Infrastrukturen (weiterführende Schulen, Kindergarten, Grundschulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Krankenhäuser) angeschlossen, in der Regel zwischen 500 - 3.000 m entfernt. IBIS Hotel nebenan. Beste Anbindung an die A40/A43/A45/A448 sowie B235 ist gegeben.

## Ausstattung

Gewerbe: Guter Zustand (sehr gut renoviert), Kunststoffenster mit Isolierverglasung, Lichtkuppeln, teilweise Fliesen, sowie Teppichboden, Industrieestrich, Sektionaltore, teilweise elektrisch, Alarmanlage, Videoüberwachung, Gaszentralheizung (Warmluft + Radiatoren). Gewerbe 1 BJ 2014, Gewerbe 2 BJ 1995, Gewerbe 3 BJ 1998. Außenanlage: Befestigte Freiflächen/Pflasterungen, Lagercontainer, Blechwerkstatt, Lagerzelt, Remise. Das angrenzende Gartengrundstück ist zur Zeit bewaldet und grenzt unmittelbar an die B1. Wohnung: Gemütliches wohnen, interne Treppenaufgänge mit Edelstahlgeländer, Laminat, große Dachterrasse, Rollläden, Tageslicht Bad mit Eckbadewanne, separate Dusche, Gäste WC, Elternschlafzimmer mit Ankleide und separaten Tageslicht-Duschbad, Schwedenofen, Gegensprechanlage, Kunststoffenster. Baujahr 2004 mit eigenem Eingang.

## Bilder



















