Galundo GmbH
Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022

Objektbeschreibung:

Lüdenscheid: Vertragsfreie Eigentumswohnung im Wohngebäude Thüringer Straße
Ca. 108 m² Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss, Baujahr ca. 1965
58509 Lüdenscheid, Thüringer Str., Märkischer Kreis, NRW

Beim Versteigerungsobjekt handelt es sich um eine Dreizimmerwohnung als Eigentumswohnung im Erdgeschoss links (Nr. 1 der Aufteilungserklärung) in einem Gebäude in der Thüringer Str. in Lüdenscheid. Gemäß Wohnungsgrundbuch gehören zur Wohnung zusätzlich ein Abstellraum im Kellergeschoss und ein Wohnraum im Dachgeschoss. Der Miteigentumsanteil beträgt 119,827/1000.

Die Wohnung wird in der Aufteilungserklärung mit rund 108 m² Wohnfläche beschrieben. Ca. 18 m² davon betreffen Angabe gemäß einen zusätzlichen Raum im Dachgeschoss.

Die Wohnung befindet sich in einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten. Auf dem Grundstück befinden sich 5 Garagen und weitere Stellplätze. Es konnte nicht geklärt werden, ob ein Stellplatz der Wohnung zugeordnet ist. Die Klärung dieses Sachverhalts obliegt dem Ersteher.

Der Ausbaustandard ist deutlich veraltet. Der Modernisierungsbedarf ist dabei individuell von den Ansprüchen der Erwerber abhängig. Renovierungsmaßnahmen sind jedoch obligatorisch.

Beachten Sie auch unsere auf der Internetseite veröffentlichten „Hinweise zur Teilnahme“ an dieser Auktion.

Angaben zum Mehrfamilienhaus:

Gebäudetyp:	voll unterkellertes, viergeschossiges Gebäude, Fassade WDVS, Satteldächer
Baujahr:	ca. 1965
Außenwände:	Außenwände massiv, verputzt
Innenwände:	massiv gemauert
Innentreppen:	Stahlbeton-Treppenläufe mit Betonwerkstein-Winkelstufen
Wohnungseingangstüre:	Aluminiumtüranlage mit Isolierglasscheiben
Dach:	Dachziegel aus Ton
Elektroinstallation:	Standardausstattung aus dem Errichtungszeitraum
Heizungsinstallation:	Zentralheizungsanlage mit Gas. Es liegen keine weiteren Angaben zur Heizung vor.
Außenanlagen:	Ca. 3 Meter tiefer Vorgarten mit kleinen Gehölzen und Stauden, Hauszugang Betonsteinpflaster, rückwärtige Stellplätze asphaltiert

Angaben zur Wohnung:

Wände:	massiv gemauert, Innenputz, tapeziert
Fußböden:	Bodenbeläge aus Teppich und Fliesen
Innentüren:	Röhrenspan mit Holzzargen
Fenster:	Stahlrahmen einfach verglast, Rollläden aus Aluminium
Sanitärinstallation:	kleines Bad mit Wanne, Handwaschbecken und WC mit Spülkasten, insgesamt sehr einfacher Standard
Heizungsinstallation:	Rippenheizkörper
Weitere Hinweise:	Die Wohnung ist nicht barrierefrei. Ein Aufzug ist im Gebäude nicht vorhanden.

Galundo GmbH
Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022

Miete/Vermietung:

Die Wohnung ist vertrags- und mietfrei und wird nicht bewohnt. Die Räumung der Wohnung (Entrümpelung, Möbel, Inventar, Hausrat, ggf. Müll usw.) muss vom Erwerber auf dessen Kosten noch durchgeführt werden.

Es ist nicht bekannt, welche Mieteinnahmen bei einer möglichen Vermietung bei diesem Objekt erzielt werden können.

Die Wohnungsverwaltung erfolgt durch eine Lüdenscheider Firma. Angaben zur Hausgeldzahlung etc. liegen nicht vor. Die Instandhaltungsrücklage beträgt Angabe gemäß Stand 31.12.2021 2.440,00 Euro. Die Klärung dieser Sachverhalte obliegt dem Ersteher. Für die Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Die Wohnung steht dem Erwerber nach Vertragsabwicklung sofort zur Nutzung zur Verfügung.

Energieausweis:

Den Energieausweis finden Sie im Internet unter der Objektbeschreibung des Objekts 269 unter „Dokumente“. Er ist Bestandteil dieses Exposés.

Zusammenfassend wird hier eine städtische (Kreisstadt), solide, jedoch stark abgewohnte Eigentumswohnung mit Modernisierungsbedarf in guter Lage in Lüdenscheid angeboten.

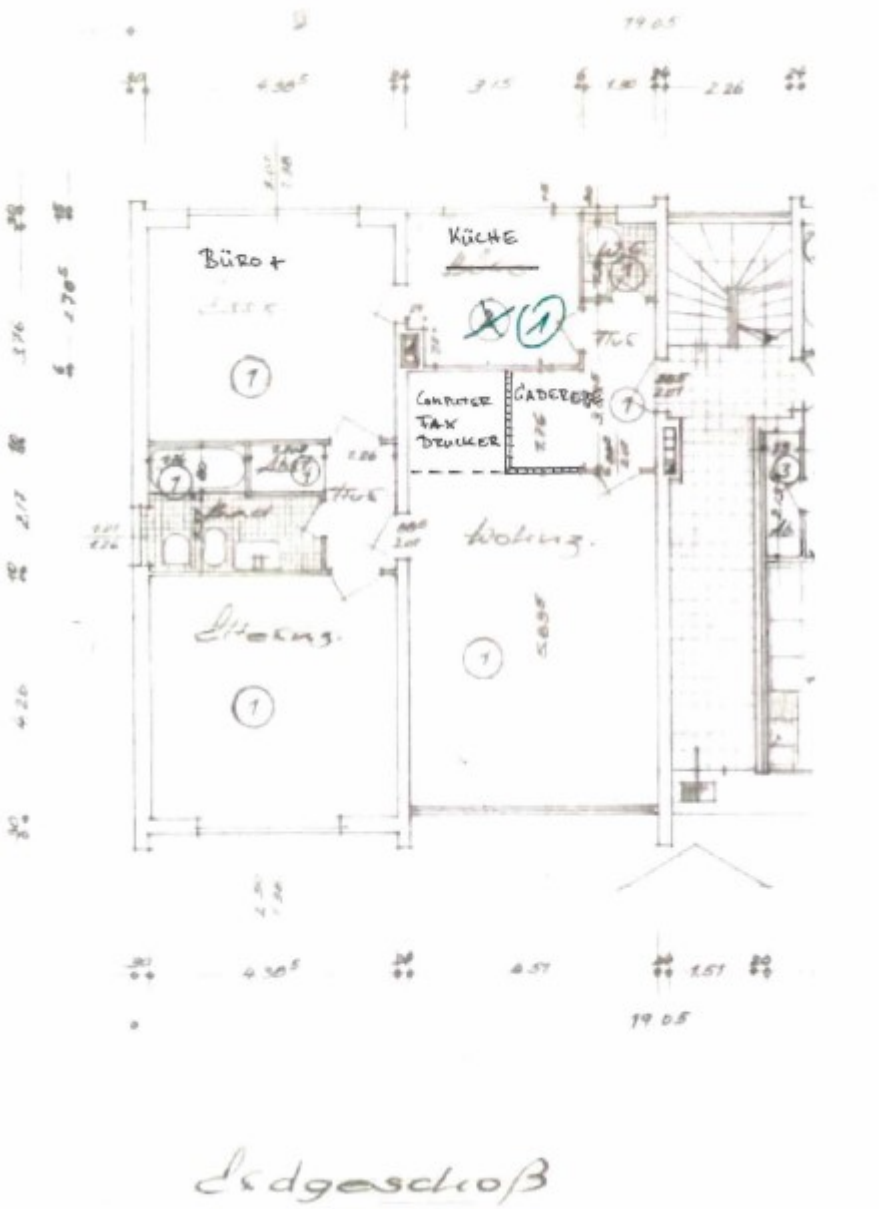
Fußläufig oder mit dem Fahrrad sind Geschäfte und öffentliche Einrichtungen zu erreichen.

Sowohl als Kapitalanlage für den erfahrenen Investor oder als erste Wohnung der jungen Familie, die selbst noch Hand anlegen möchte, ist dieses Objekt sehr interessant.

Thüringer Straße, Blickrichtung Süd-Ost

Galundo GmbH
Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022

Grundriss



Galundo GmbH
Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022

Umgebung/Lage:

Lüdenscheid liegt im nordwestlichen Sauerland. Sie ist die Kreisstadt des Märkischen Kreises. Häufig verwendet werden die Beinamen „Bergstadt“ oder „Stadt des Lichts“.

Lüdenscheid ist durch drei Anschlussstellen an die BAB 45 angebunden. Die Stadt ist über die Bahn in Richtung Köln und Hagen Dortmund mit Regionalbahnen angeschlossen.

Lüdenscheid verfügt über die gesamte Infrastruktur (Schulen, Gesundheit, Versorgung, Verwaltung) einer üblichen Stadt dieser Größe.

Das Verkaufsobjekt hat innerhalb dieser Infrastruktur eine gute Lage. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in ca. 140 Meter Entfernung. Von dort ist die Innenstadt in ca. 6 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, verschiedene kleinere Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken und Gaststätten finden sich in einem Umkreis von ca. 1.200 - 1.500 m, somit ist die Nahversorgung gesichert. In diesem Einzugsgebiet finden sich auch mehrere Schulen und Kindergärten.

Galundo GmbH
Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022

Grundbuchangaben	Wohnungsgrundbuch
Objekt:	Dreizimmerwohnung als Eigentumswohnung im Erdgeschoss links (Nr. 1 der Aufteilungserklärung) in dem Gebäude Thüringer Str. 4 in Lüdenscheid mit ca. 108 m² Wohnfläche
Amtsgericht:	
Grundbuch von:	Lüdenscheid
Grundbuchblatt:	11882
Gemarkung:	Lüdenscheid-Stadt
Flur:	55
Flurstück:	419, 119,827/1.000 Miteigentumsanteil
Eintragungen im Grundbuch	Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 590 und 591 Flur 55 Lüdenscheid-Stadt
Abteilung I:	Land Nordrhein-Westfalen
Abteilung II:	lastenfrei
Abteilung III:	lastenfrei

Galundo GmbH
Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022

Rechtlich notwendige Hinweise:

Das Objekt wird verkauft wie nicht besichtigt / besichtigt, unter Ausschluss jeglicher Haftung für Sachmängel sowie ohne eine Räumungsverpflichtung des Verkäufers. Das Auktionshaus haftet nicht für etwaige Schäden, die entstehen, wenn Sie das Objekt besichtigen, betreten oder befahren.
Nur durch eine Grenzfeststellung sind die Grundstücksgrenzen endgültig bestimmbar. Eine Kostenbeteiligung der Verkäuferin ist ausgeschlossen.
Die Objektbeschreibung wurde aufgrund der Angaben des Verkäufers erstellt. Das Auktionshaus hat diese Informationen nicht überprüft und kann deshalb für deren Richtigkeit keine Haftung übernehmen.
Das Auktionshaus und der Verkäufer schließen jede Haftung zu den mit den Flurstücken und mit der Eigentumswohnung verbundenen Risiken (z. B. Altlasten, Verkehrssicherungspflichten, Nutzungsmöglichkeiten, Vermietung) aus.
Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit der Angaben.

Mindestgebot (Auktionslimit) € 99.000,00

Provisionsregelung:

Für den Käufer wird eine Provision laut den AGB der Galundo GmbH zusätzlich zum Kaufpreis fällig.

Beim zu ersteigernden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Der Provisionsanspruch ist zwischen Käufer und Verkäufer zu teilen. Der Kunde verpflichtet sich daher, an den Makler eine Provision in der halben Höhe (50 %) des fälligen Aufgelds/Courtage gemäß den Versteigerungsbedingungen der Galundo GmbH wie folgt zu bezahlen:

- **Für das Objekt wird eine Courtage in Höhe von 7,14 % inkl. MwSt. unabhängig vom Zuschlagswert festgelegt. Dadurch entfällt auf den Verkäufer eine Courtage in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. und auf den Käufer eine Courtage in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt.**
- **Beispiel: Das Objekt wird zu einem Höchstgebot von 100.000,00 Euro versteigert und zugeschlagen. Es entsteht insgesamt eine Courtage in Höhe von 7.140,00 Euro inkl. MwSt. Davon trägt der Verkäufer die Hälfte von 3.570,00 Euro inkl. MwSt. Der Käufer bezahlt ebenfalls die Hälfte in Höhe von 3.570,00 Euro inkl. MwSt. zusätzlich zum Kaufpreis.**

Der Verkäufer des ersteigerten Objekts zahlt ebenfalls eine Courtage an das Auktionshaus in gleicher Höhe (Teilung der Provision) wie oben dargestellt. Ein Nachweis an den Kunden über die Zahlung der Provision des Verkäufers ist aufgrund des abzuschließenden Maklervertrages (Siehe Dokument „Hinweise zur Auktion“) nicht notwendig und wird nicht erbracht.

Galundo GmbH
Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022

Beispielhafte Objektfotos:

Gebäudefotos Innenansichten Thüringer Straße Nr. 4 und der Wohnung Nr. 1 / EG links

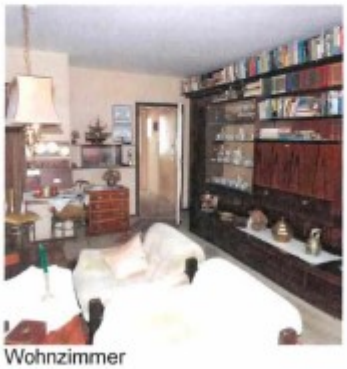
Eingangsbereich mit Briefkästen

Flurbereich vor der Wohnung im EG

Eingangstür

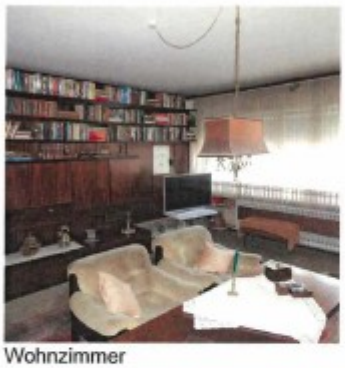
Diele

Abstellraum


Wohnzimmer

Galundo GmbH
Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022

Innenansichten der Wohnung Nr. 1 / EG links


Wohnzimmer

weiterer Raum mit PC und Fernseher

zweiter Flur

Schlafzimmer

Galundo GmbH
Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022

Innenansichten der Wohnung Nr. 1 / EG links

Schlafzimmer

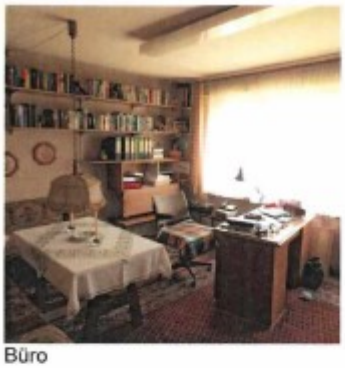
Badezimmer

Flur Richtung Büro

Abstellnische

Galundo GmbH
Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022

Innenansichten der Wohnung Nr. 1 / EG links


Büro

Essbereich

Tür zur Küche

Küche

Küche

Galundo GmbH
Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022

Innenansichten der Wohnung Nr. 1 / EG links und des Dachgeschosszimmers

Tür zum Gäste-WC

Gäste-WC

Gäste-WC

Zugang zum Hobbyraum im DG

Hobbyraum / Gästezimmer

Galundo GmbH
Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022

Gebäudefotos Innenansichten Thüringer Straße Nr. 4

Weitere Gemeinschaftsräume im DG

Dachausstieg

Treppenhaus

Kellerflur

Zugang Kellerraum

Galundo GmbH
Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022

Gebäudefotos Innenansichten Thüringer Straße Nr. 4

Kellerraum

UV Strom veraltet

Einspeisung Gas/Wasser

Müllraum

Trockenraum

Weitere Fotos im Internet auf www.galundo.de Objekt Nr. 290

Alle Fotos und Grundrisse wurden vom Einlieferer zur Verfügung gestellt.