

## Galundo GmbH

### Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022

#### Objektbeschreibung:

### **Lüdenscheid-Schalksmühle: idyllisch aber zentral gelegenes leerstehendes Mehrfamilienwohnhaus mit großer Doppelgarage und (Selbstverwirklichungs-)Grundstück südlich von Hagen für Kapitalanleger oder zur Eigennutzung**

**Ca. 4.385 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche mit Wald, vertragsfrei**  
58579 Schalksmühle, Waldesruh 21, Märkischer Kreis, NRW

Beim Versteigerungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten, seit ca. 2 Jahren leerstehend. Vor der südlichen Giebelseite befindet sich auf Kellerniveau eine große Doppelgarage. Durch die Hanglage sind die Garagen und das Kellergeschoss ebenerdig auf der Ostseite zu begehen. Auf der Westseite ist das Erdgeschoss ebenerdig zu betreten. Das Dach der Garagen ist niveaugleich mit dem Erdgeschoss und bildet eine großzügige Dachterrasse.

Die Räumlichkeiten, insbesondere die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss, machen einen gepflegten Eindruck, allerdings sind die Bodenbeläge abgenutzt, Wandbeläge nicht mehr zeitgemäß und Bad- und Heizungsinstallationen veraltet. Die beiden Wohnungen besitzen sinnvoll aufgeteilte Wohnungsgrundrisse, die Räumlichkeiten verfügen über eine gute Belichtung, es ist eine ausreichende Anzahl an Sanitärräumen vorhanden.

Der Zustand der Kellerräume ist deutlich schlechter als in den Obergeschossen. Die zum Hang orientierten Außenwände lassen aufgrund von Farbabplatzungen auf feuchte Außenwände schließen. Die östliche Ausrichtung bietet eine ausreichende Belichtung, so dass man auch im Keller von einer vermietbaren Wohneinheit sprechen kann. Ein montierter Briefkasten an der separaten Kellereingangstür lässt darauf schließen, dass die Räumlichkeiten im Keller zuvor bereits als Wohnung genutzt wurden.

Das Grundstück hat Hanglage, die Umlage ist inzwischen verwildert. Das Grundstück ist erschlossen mit Strom, Wasser und Telekommunikation.

#### Angaben zum Mehrfamilienhaus:

Gebäudetyp:	Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten Voll unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1965
Außenwände:	Außenwände massiv, verputzt
Innenwände:	massiv gemauert
Innentreppen:	zweiläufige Stahlbetontreppe, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf
Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	Satteldach mit Kehlbalkeanlage, Sparrenlage gedämmt mit alukaschierter Glaswolle, Dachdeckung aus Betondachsteinen; Regenrinnen und Fallrohre aus Zink
Elektroinstallation:	Standardausstattung aus dem Errichtungszeitraum
Sanitärinstallation:	baujahrtypische Standardausstattung mit StandWCs, Badewannen und Duschen
Heizungsinstallation:	Unterputzinstallation, im Keller z.T. Aufputz Installation, Heizkörper überwiegend als Rippenheizkörper, überalterte Ölheizung

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

### Miete/Vermietung:

Das Mehrfamilienhaus ist vertrags- und mietfrei und steht leer. Die Räumung der Wohnungen (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 oder früher erzielt wurden.

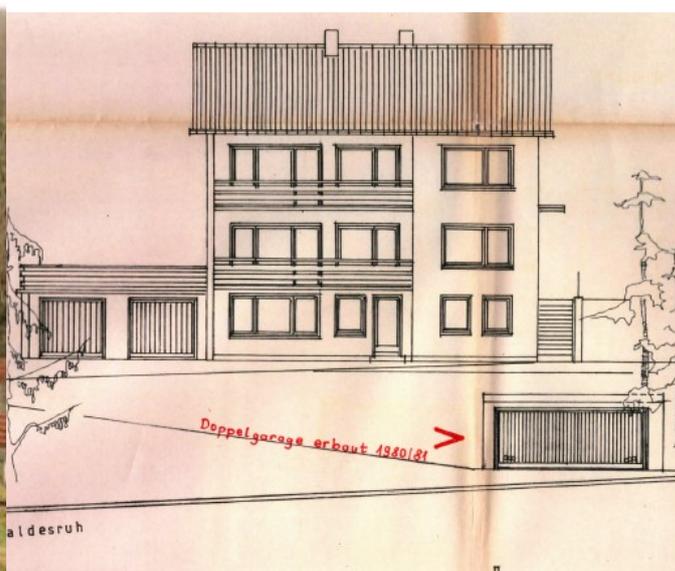
Das Gebäude steht dem Erwerber nach Vertragsabwicklung sofort zur Nutzung zur Verfügung.

### Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt nicht vor und wird ggf. zum Notartermin nachgereicht, Ausnahmetatbestand GEG (Gebäudeenergiegesetz).

**Zusammenfassend** wird hier in guter Lage in der Nähe der Kreisstadt Lüdenscheid ein ordentliches Mehrfamilienhaus mit Modernisierungsbedarf angeboten. Nach einer grundlegenden Renovierung erscheint eine Vermietung gut möglich.

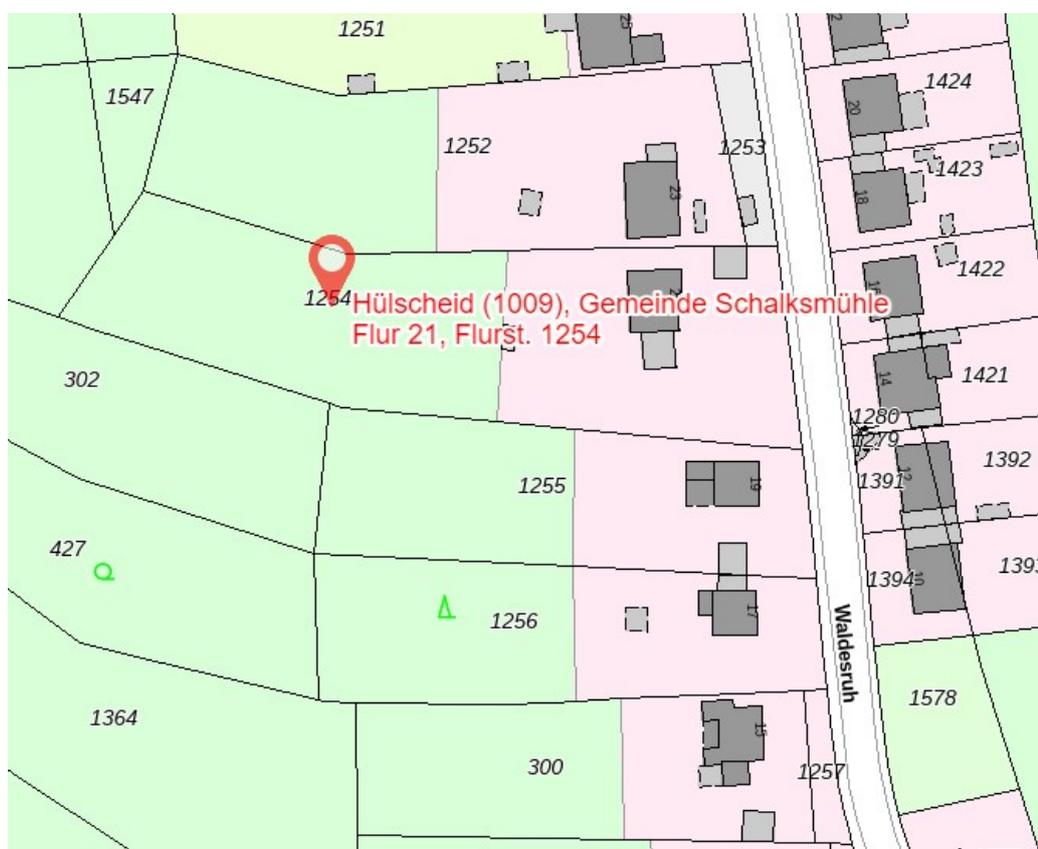
Dem erfahrenen Investor bietet sich ein sehr interessantes Anlageobjekt. Das Modell, eine Wohneinheit selbst zu nutzen und andere Wohneinheiten zu vermieten, ist ebenfalls gut denkbar.



# Galundo GmbH

## Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022

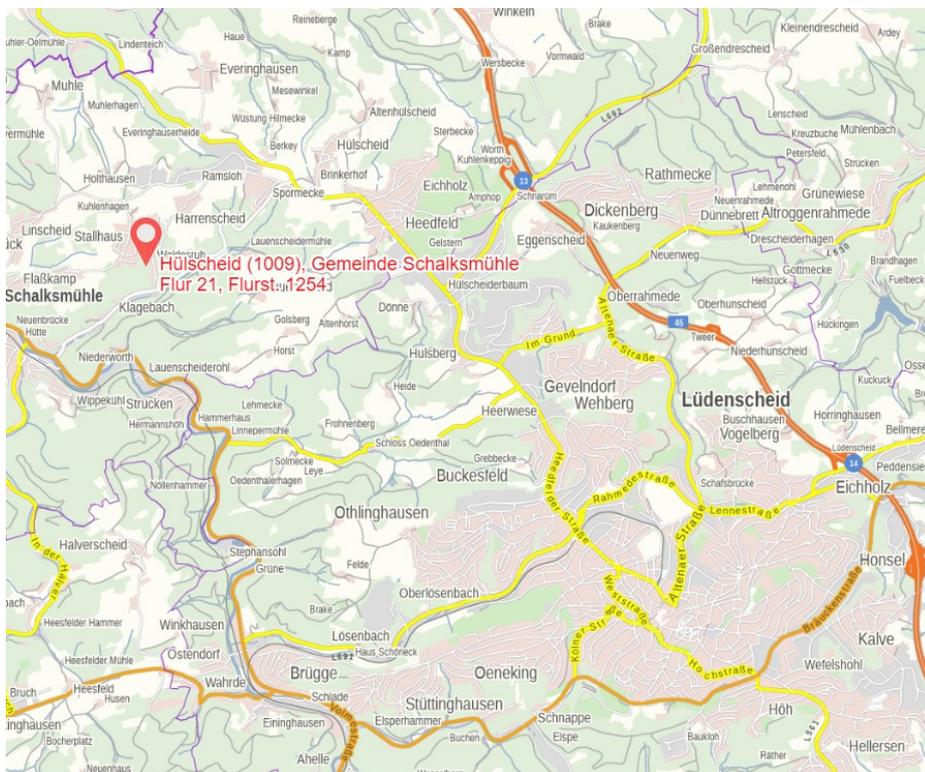
Flurkarten tim-online.nrw



# Galundo GmbH

## Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022

### Umgebung/Lage:



Schalksmühle ist durch die B54 in nördlicher Richtung mit Hagen und in südlicher Richtung mit Meinerzhagen verbunden. Südlich von Schalksmühle liegt die Bundesstraße B 229, die von Lüdenscheid in westlicher Richtung nach Remscheid verläuft. Das Objekt liegt ca. 1,5 km vom Bahnhof Schalksmühle entfernt; hier bestehen auch mehrere Busverbindungen, die u.a. die Nachbarorte Iserlohn, Lüdenscheid, Werdohl und Hagen anfahren.

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.

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

**Grundbuchangaben**

<b>Objekt:</b>	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche Zweigeschossiges Wohnhaus mit ca. 4.385 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
<b>Amtsgericht:</b>	Lüdenscheid
<b>Grundbuch von:</b>	Hülscheid
<b>Grundbuchblatt:</b>	862
<b>Gemarkung:</b>	Hülscheid
<b>Flur:</b>	21
<b>Flurstück:</b>	1254
<b>Eintragungen im Grundbuch</b>	
<b>Abteilung I:</b>	Land Nordrhein-Westfalen und Miteigentümer
<b>Abteilung II:</b>	lastenfrei
<b>Abteilung III:</b>	Tilgungsdarlehen 11.509,18 Euro Deutsche Bauspar- kasse eGmbH Darmstadt.

Die Belastung in Abteilung III wird vorrangig aus dem Kaufpreis bedient und soll im Zuge der Vertragsabwicklung mit dem Ziel lastenfreier Übergang gelöscht werden.

**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) € 245.000,00**

**Provisionsregelung:**

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

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

**Beispielhafte Objektfotos:**

**Waldesruh 21 (Hauptgebäude, Innenansichten, Stand Feb. 2022)**



EG: Eingangsbereich Treppenhaus



EG: Eingangsbereich



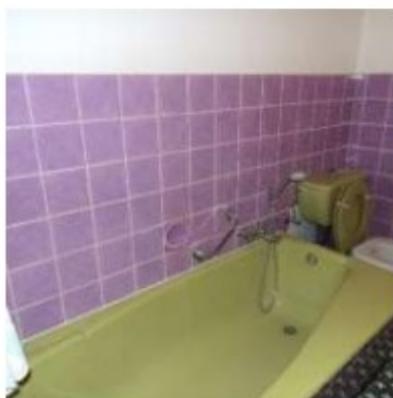
EG: Diele



EG: Zugang Schlaflur



EG: Badezimmer

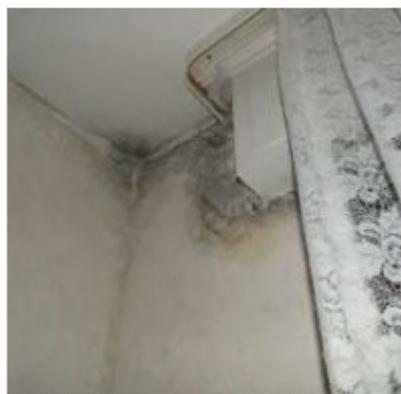


**Galundo GmbH**  
**Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022**

**Waldesruh 21 (Hauptgebäude, Innenansichten, Stand Feb. 2022)**



EG: Schlafzimmer



EG: Schlafzimmer - Feuchtigkeitsschaden



EG: ehemaliges Kinderzimmer



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

**Waldesruh 21 (Hauptgebäude, Innenansichten, Stand Feb. 2022)**



EG: Wohnzimmer



EG: Wohnzimmer



EG: Esszimmer



EG: Küche



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

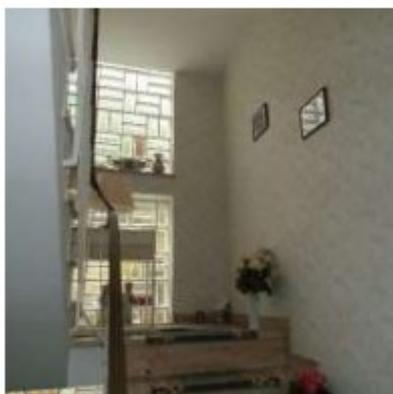
**Waldesruh 21 (Hauptgebäude, Innenansichten, Stand Feb. 2022)**



EG: Abstellraum



EG: Gäste WC



Treppenhaus EG - OG



OG: Wohnungseingang



OG: Diele

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

**Waldesruh 21 (Innenansichten, Stand Feb. 2022)**



OG: Diele



OG: Badezimmer



OG: Arbeitszimmer



OG: Schlafzimmer



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

**Waldesruh 21 (Innenansichten, Stand Feb. 2022)**



OG: Wohnzimmer



OG: Esszimmer



EG: Küche



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

**Waldesruh 21 (Innenansichten, Stand Feb. 2022)**



OG: Abstellraum



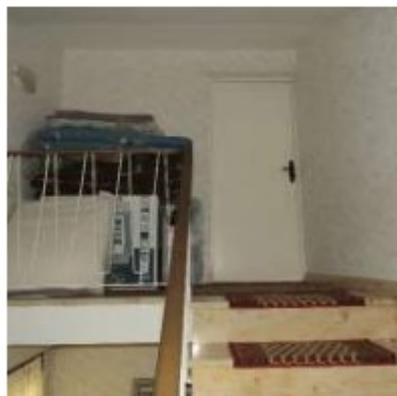
OG: Gäste WC



OG: Balkon zur Straße



Treppenhaus OG - DG



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

**Waldesruh 21 (Innenansicht, Stand Feb. 2022)**



Dachboden, gedämmt aber nicht ausgebaut



Dachflächenfenster z.T. erneuert



Sparrenlage nachträglich gedämmt



Kamin mit drei Zügen

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

**Waldesruh 21 (Hauptgebäude, Innenansichten, Stand Feb. 2022)**



KG: Küche mit Essbereich



KG: Flur



KG: Wohnzimmer



KG: Wohnzimmer



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

Waldesruh 21 (Hauptgebäude, Innenansichten, Stand Feb. 2022)



KG: Badezimmer



KG: Schlafzimmer



KG: separate Dusche



KG: Flur mit zusätzlichem Ofen



KG: Abstellräume



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

**Waldesruh 21** (Hauptgebäude, Innenansichten, Stand Feb. 2022)



KG: alte Ölheizung von Vissmann



KG: Stromeinführung



Feuchtigkeitsschäden an Außenwänden

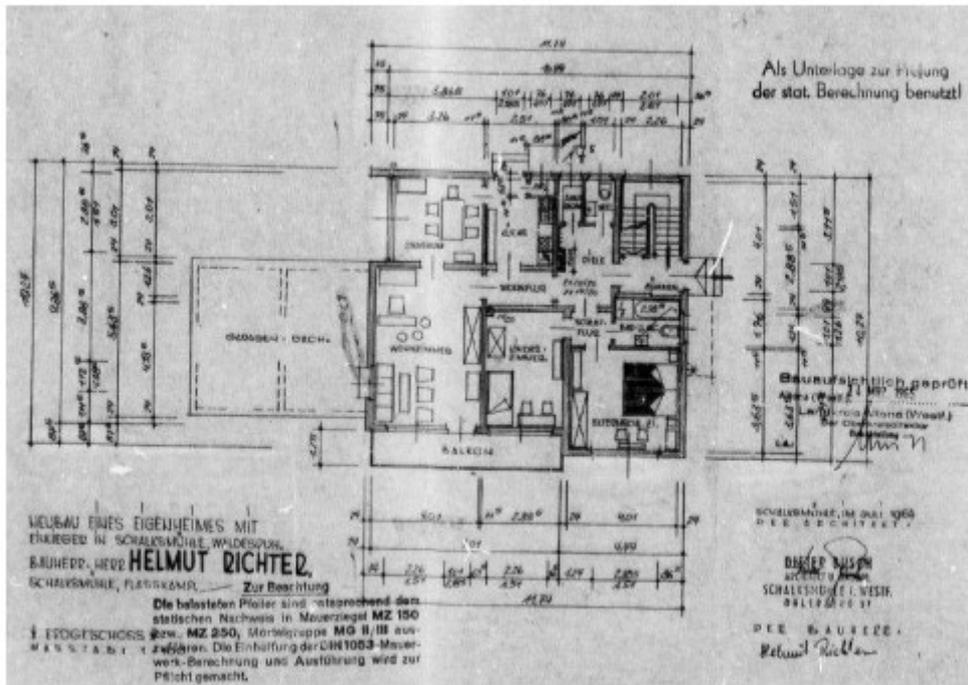


KG: Wassereinführung

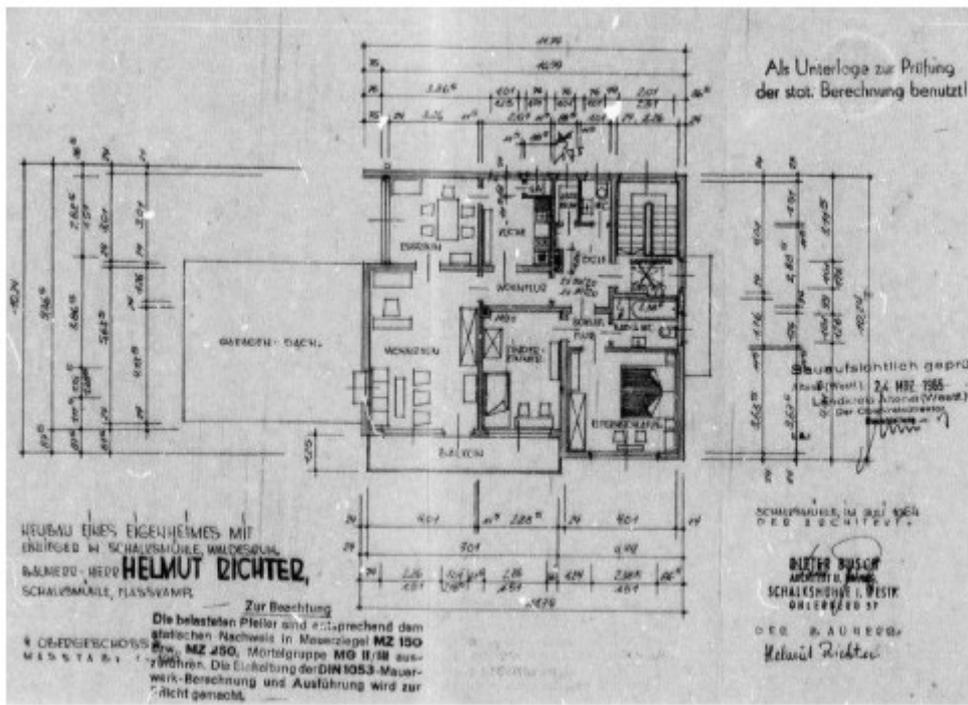


# Galundo GmbH Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022

Baugenehmigung Waldesruh 21 (Stand März 1965)

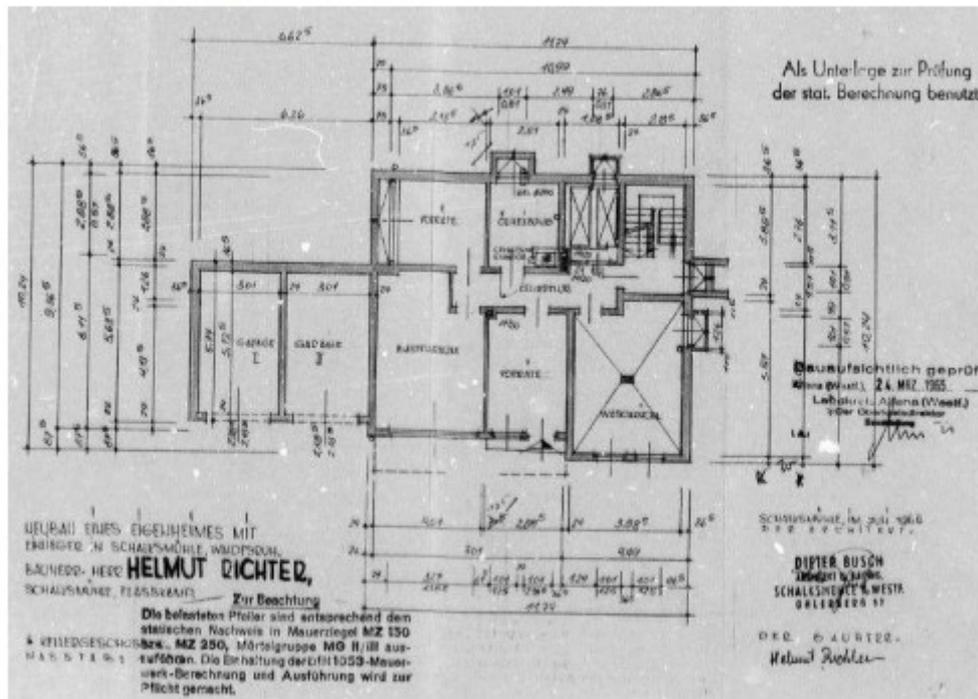


Grundriss Erdgeschoss - unmaßstäblich

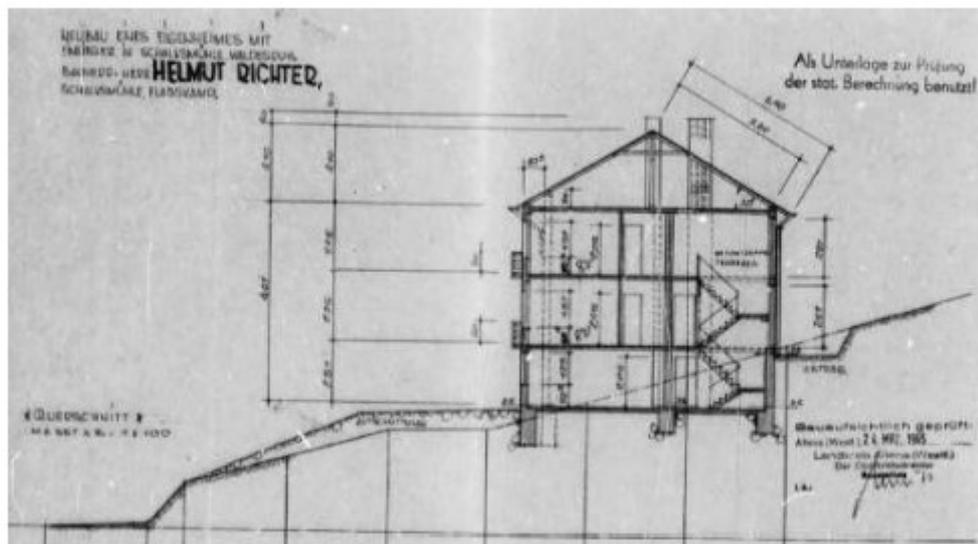


# Galundo GmbH Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand - Zuschlag am 14.12.2022

Grundriss 1. Obergeschoss - unmaßstäblich



Grundriss 1. Obergeschoss - unmaßstäblich



Schnitt - unmaßstäblich

Weitere Fotos im Internet auf [www.galundo.de](http://www.galundo.de) Objekt Nr. 288

Alle Fotos und Grundrisse wurden vom Einlieferer zur Verfügung gestellt.