Lüdenscheid

Schönes Dreifamilienhaus in bvorzugter Lage von Lüdenscheid !

Objektnummer: 23351036

KAUFPREIS: 599.900 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 332 m² • **ZIMMER:** 11.5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.525 m²

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Auf einen Blick

Objektnummer	23351036
Wohnfläche	ca. 332 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11.5
Schlafzimmer	7.5
Badezimmer	3
Baujahr	1957
Stellplatz	7 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	599.900 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 39 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	06.04.2033
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	158.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

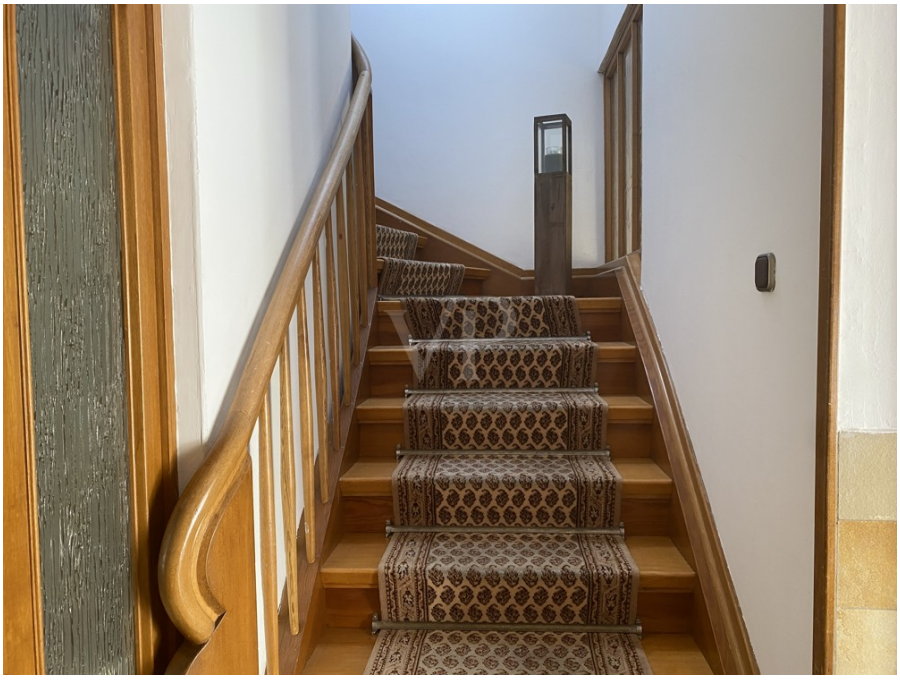
Die Immobilie

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

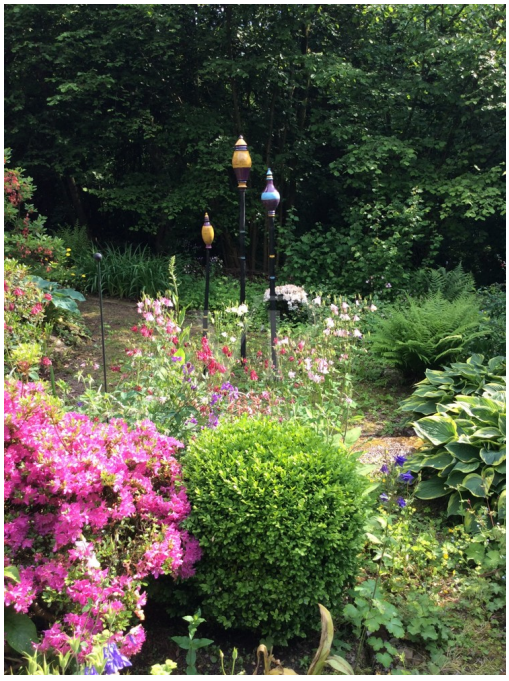
Die Immobilie

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 02351 - 67 24 672

www.von-poll.com

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Zum Verkauf steht ein bezauberndes Dreifamilienhaus in erstklassiger Wohnlage von Lüdenscheid, das Sie mit seinem einzigartigen Charme begeistern wird. Ursprünglich im Jahr 1957 erbaut, wurde das Anwesen nur 6 Jahre später um großzügige Räumlichkeiten erweitert. Die ideale Wohnlage besticht durch ihre Nähe zur Innenstadt und die bequeme Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs, die alles fußläufig erreichbar macht. Die repräsentative Zufahrt zum Haus ist von Hecken gesäumt und führt zu zwei großzügigen Garagen (je ca. 30 m²) sowie sieben Stellplätzen. Die Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand, wurde regelmäßig modernisiert und renoviert, und verspricht somit ein Wohnambiente höchster Qualität. Die aktuell vom Eigentümer bewohnte Erdgeschosswohnung bietet großzügige 147 m² Wohnfläche mit einem geräumigen Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmern, einer Küche, einem Badezimmer, einem Gäste-WC und einem praktischen Abstellraum. Der im Kaufpreis enthaltene hochwertige Parkett- und Natursteinboden, sowie die Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Markenelektrogeräten, verleihen der Wohnung eine exklusive Note. Der beeindruckende 46 m² große Balkon lädt zum Entspannen ein, während der weitläufige Garten über eine Treppe erreichbar ist. Die vermietete Wohnung im Untergeschoss erstreckt sich über ca. 92 m² und bietet ein Wohnzimmer, eine Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Waschküche sowie verschiedene Kellerräume. Die dazugehörige einladende Terrasse mit ca. 46 m² Fläche bietet ideale Möglichkeiten für gemütliche Stunden im Freien. Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere vermietete Wohneinheit mit ca. 93 m², bestehend aus einem Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmern, einem Arbeitszimmer, einer Küche und einem Badezimmer. Zusätzlicher Stauraum befindet sich auf dem Spitzboden. Das großzügige Grundstück von etwa 1.525 m² lädt zum Genießen und Entspannen ein. Im Jahr 2021 wurde im Garten ein hochwertiges und praktisches Gartenhaus errichtet, das zusätzlichen Stauraum bietet. Das Echtschieferdach des Hauses, von hoher Qualität, wurde regelmäßig gewartet und instandgehalten. Die hochwertigen Holzfenster, teilweise mit echten Sprossen und elektrischen Rollläden, schaffen nicht nur einen ästhetischen Blickfang, sondern sorgen auch für ein angenehmes Wohnambiente. Insgesamt vereint dieses Dreifamilienhaus Charme und Komfort in einer äußerst attraktiven Wohnlage. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Ausstattung und Details

Details zu Modernisierungen:
*2003 Bad im Untergeschoss, Fußböden teilw. Feinsteinzeug, größtes Fenster im Untergeschoss, 2 Fenster neu im Erdgeschoss Nord- und Ostseite
*2004 Fußbodenheizung & Badezimmer Erdgeschoss
*2005 Erdgeschoss: Vergrößerung des Balkons, Balkontreppe und Geländer, Elektroinstallation, teilweise Fenster, teilweise Parkettboden neu gelegt oder überarbeitet
*2005 Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Markenelektrogeräten
*2014 Renovierung des Untergeschosses & des Obergeschosses nach Mieterauszug / vor Einzug der neuen Mieter
*2014 teilw. neue Heizkörper
*2015 Zaun links erneuert
*2016 Dachisolierung, teilw. neue Dachfenster, Erneuerung Gasheizung
*2017-2019 EG teilw. Fenster OG
*2020 Erdgeschoss Gäste- WC
*2021 Gartenhaus, elektr. Markise
*2022 Außenanstrich Nordseite, Renovierung Treppenhaus

Zusammenfassung:
* repräsentativ & großzügig
* bevorzugte Wohnlage
* regelmäßige & qualitativ hochwertige Modernisierungen / Renovierungen
* EG Bad mit handgearbeiteten marokkanischen Fliesen
* Kellertür
* Zusätzliche Abstellfläche auf Spitzboden
* Nutzfläche ca. 39 m² im KG
* 7 Stellplätze
* 2 Garagen

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Alles zum Standort

Lüdenscheid (westfälisch Lünsche) ist die Kreisstadt und eine Große kreisangehörige Stadt des Märkischen Kreises und liegt im Nordwesten des Sauerlandes im Regierungsbezirk Arnsberg in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt zählt 72.313 Einwohner (Stand: 31. 12 2019). Lüdenscheid bildet das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum des südlichen Märkischen Kreises. Lüdenscheid grenzt im Norden an Altena, im Nordosten an Werdohl, im Südosten an Herscheid, im Süden an Meinerzhagen, im Südwesten an Kierspe, im Westen an Halver und im Nordwesten an Schalksmühle. Lüdenscheid ist eine alte Industriestadt, in der die metallverarbeitende Industrie immer den Schwerpunkt gebildet hat. Im 20. Jahrhundert ging die Kleineisenindustrie nahtlos in die Kunststoffverarbeitung über. Der Werkzeugmacher, sowohl auf dem Gebiet der Metall-, als auch der Kunststoffverarbeitung, der die Stanz- oder Prägewerkzeuge, die Spritzgussformen und -werkzeuge herstellt, wurde zu einem der am stärksten verbreiteten Lehrberufe der Stadt, und eine eigene Industrie der Herstellung von Spritzgussformen entstand. Die Herstellung von Teilen und Zubehör für die Elektro- und Autoindustrie (P. C. Turck, Busch-Jaeger, Kostal, Matsushita – ehemals Vossloh, Gerhardi) spielt heute eine große Rolle, aber auch das Pressen von Aluminium- und Messingprofilen oder Aluminiumfolien (Hueck) sowie die Herstellung von Spezialstahlteilen (Platestahl in Brüninghausen). Schulen Lüdenscheid hat ein differenziertes Schulwesen. Insgesamt gibt es 11 Grundschulen, 5 Förderschulen, 3 Hauptschulen, 3 Realschulen, 1Gesamtschule und 3 Gymnasien.

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 158.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23351036 - 58509 Lüdenscheid

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a Iserlohn
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com