

Lüdenscheid

# Gemütliche Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Lüdenscheid

Objektnummer: 26351034



**KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5 • GRUNDSTÜCK: 369 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

## Auf einen Blick

Objektnummer	26351034	Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1.5	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1989		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

**Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>110.20 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>25.02.2036</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1989</b>

Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



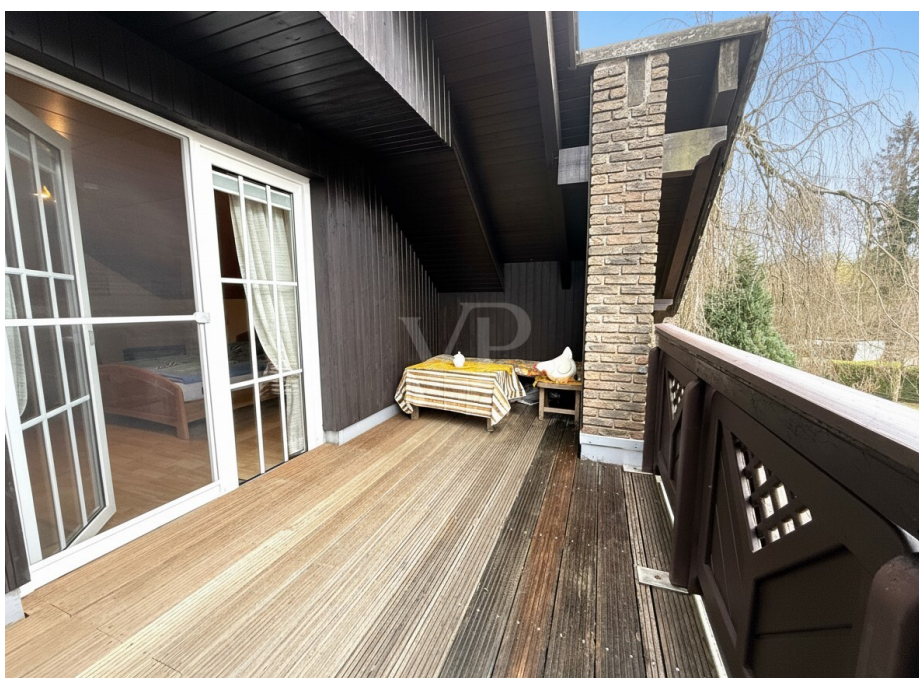
Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



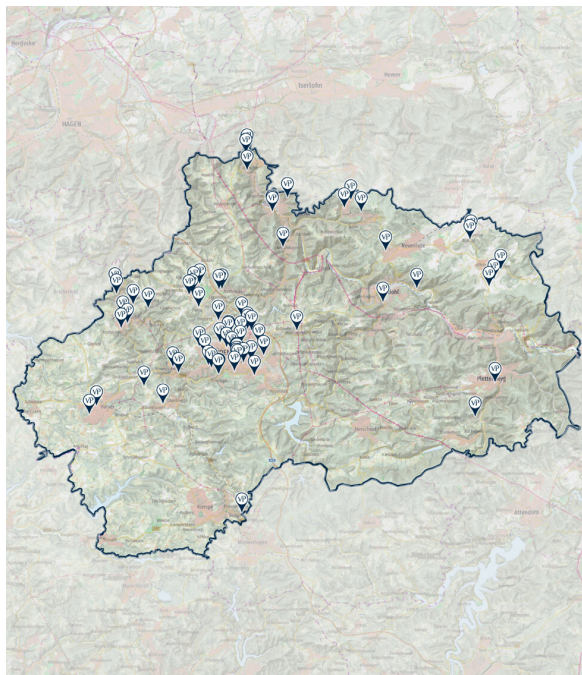
Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Unsere  
vermittelten  
Immobilien  
in der Region  
Lüdenscheid.

Partner-Shop Lüdenscheid  
Knapper Straße 27  
58507 Lüdenscheid  
T.: 02351 - 67 24 672  
luedenscheid@von-poll.com

[www.von-poll.com/luedenscheid](http://www.von-poll.com/luedenscheid)




Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung berechnen

Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



**Capital**

**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Iserlohn**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

**Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid**

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem etwa 369 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus wurde im Jahr 1989 fertiggestellt und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt 2,5 Zimmer, darunter 1,5 Schlafzimmer. Dadurch eignet sich die Immobilie besonders für ein Paar oder eine Familie mit maximal einem Kind. Ein großes Wohnzimmer bildet den zentralen Aufenthaltsbereich des Hauses. Ergänzt wird dieser durch eine separate, offen gestaltete Wohnküche mit Platz zum Kochen und für einen Essbereich.

Das Badezimmer im Dachgeschoss ist mit Badewanne, separater Dusche ( 2022 ) sowie einem Fenster ausgestattet und bietet Tageslicht und Belüftung. Zusätzlich steht im Erdgeschoss, welches komplett gefliest ist, ein Gäste-WC mit Fenster zur Verfügung.

Ein Kamin ist im Wohnbereich vorhanden. Die Beheizung des gemütlichen Hauses erfolgt über eine Zentralheizung. Die langlebige und pflegeleichte Klinkerfassade unterstreicht den soliden Charakter der Immobilie.

Hübsche Sprossenfenster verleihen dem Haus einen klassischen Charakter, teilweise sind Fliegengitter angebracht. Einbaustrahler sorgen für eine dezente Beleuchtung.

Der Garten ist nach Süden ausgerichtet, sehr pflegeleicht, ruhig und uneinsehbar. Er bietet Raum für eine individuelle Gestaltung. Eine kleinere, überdachte Terrasse sowie ein Gartenhaus ergänzen die Außenfläche. Ein Balkon mit östlicher Ausrichtung erweitert die Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Nah am Haus stehen ein Stellplatz, sowie eine Garage zur Verfügung und sorgen für kurze Wege.

Die Immobilie bietet eine praktische Raumaufteilung und eine solide Bauweise. Der vorhandene Innenputz sowie die teilweise vorhandenen Holzdecken entsprechen dem Baujahr, können jedoch im Rahmen einer Modernisierung an heutige Wohn- und Gestaltungsstandards angepasst werden.

Die Immobilie ist zentrumsnah gelegen, Dinge des täglichen Gebrauchs also schnell erreichbar, und trotzdem angenehm ruhig in einer Sackgasse gelegen.

-Gute Autobahnanbindung

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich vor Ort einen persönlichen Eindruck.**

**Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid**

## **Ausstattung und Details**

**Stellplatz**

**Garage**

**Sprossenfenster, teilweise Verdunkelungs-, Sonnenschutzvorrichtungen nach Maß**

**Teilweise Fliegengitter vor den Fenstern**

**Außenjalousien im EG mit Funk-Rollladenmotoren**

**Sicherheitstechnik an Fenster und Türen**

**G-WC mit Fenster**

**Bad mit Dusche, Wanne und Fenster**

**Kamin**

**Gasheizung von 2023**

**Garten- Ausrichtung Süden**

**Überdachte kleine Terrasse**

**Balkon - Ausrichtung Osten**

**Hochwertige Klinkerfassade**

**Einbaustrahler**

**Gartenhaus**

**Objektnummer: 26351034 - 58507 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 Prägwerkzeuge, 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, 1 Gesamtschule und 3 Gymnasien.

**Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26351034 - 58507 Lüdenscheid**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jörg Retzlaff**

---

**Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn**

**Tel.: +49 2371 - 35 19 449**

**E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**