

Lüdenscheid

# Modern & zentral: Ihr neues Gewerbe in Lüdenscheid

Objektnummer: 26351005



MIETPREIS: 1.000 EUR • ZIMMER: 1

**Objektnummer: 26351005 - 58507 Lüdenscheid**

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

**Objektnummer: 26351005 - 58507 Lüdenscheid**

## **Auf einen Blick**

|                     |                 |                     |  |
|---------------------|-----------------|---------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26351005</b> | <b>Mietpreis</b>    | <b>1.000 EUR</b>   |
| <b>Zimmer</b>       | <b>1</b>        | <b>Nebenkosten</b>  | <b>200 EUR</b>   |
|                     |                 | <b>Büro/Praxen</b>  | <b>Bürofläche</b>  |
|                     |                 | <b>Provision</b>    | <b>Mieterprovision beträgt das 3-fache (zzgl. MwSt. ) der vereinbarten Monatsmiete</b> |
|                     |                 | <b>Gesamtfläche</b> | <b>ca. 53 m<sup>2</sup></b>  |
|                     |                 | <b>Bürofläche</b>   | <b>ca. 47 m<sup>2</sup></b>  |

**Objektnummer: 26351005 - 58507 Lüdenscheid**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| <b>Wesentlicher<br/>Energieträger</b> | <b>Gas</b>        |
| <b>Energieausweis<br/>gültig bis</b>  | <b>11.07.2027</b> |

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Energieausweis</b>                  | <b>BEDARF</b>        |
| <b>Endenergiebedarf</b>                | <b>69.00 kWh/m²a</b> |
| <b>Energie-<br/>Effizienzklasse</b>    | <b>B</b>             |
| <b>Baujahr laut<br/>Energieausweis</b> | <b>1908</b>          |

Objektnummer: 26351005 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351005 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351005 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351005 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351005 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26351005 - 58507 Lüdenscheid**

## **Ein erster Eindruck**

Zur Vermietung steht eine vielseitig nutzbare Bürofläche, welche sich für unterschiedlichste Nutzungskonzepte im Bereich Büro oder Praxis anbietet. Das Objekt befindet sich in einer gefragten Lage und überzeugt durch eine ansprechende und funktionale Gestaltung. Die Gesamtfläche des Objekts beträgt 53 Quadratmeter. Dies ermöglicht eine flexible Nutzung und Raumaufteilung, sodass individuelle Arbeitskonzepte problemlos umgesetzt werden können. Große Fensterfronten sorgen für Tageslichteinfall und schaffen ein angenehmes Arbeitsklima. Die Raumhöhe unterstreicht das großzügige Ambiente und trägt zur offenen, einladenden Atmosphäre bei, in der produktives Arbeiten gefördert wird.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Haltestellen, die sowohl Mitarbeitern als auch Kunden und Geschäftspartnern komfortable Erreichbarkeit gewährleisten. Zudem ist die Lage gut an das Straßennetz angebunden, sodass auch die Anreise mit dem Pkw unkompliziert möglich ist.

Parken ist in angrenzenden Parkhäusern gewährleistet. Somit ist auch für Mitarbeiter und Besucher, die mit dem eigenen Fahrzeug anreisen, eine komfortable Parkplatzsituation gegeben.

Die Gewerbefläche stellt dank ihrer flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und repräsentativen Adresse eine optimale Option dar – ob als klassisches Büro, Praxisfläche oder für andere gewerbliche Nutzungskonzepte. Eine zeitgemäße technische Infrastruktur ist gewährleistet, sodass moderne Kommunikations- und IT-Ausstattung problemlos genutzt werden können.

Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung selbst einen umfassenden Eindruck von den Möglichkeiten, die diese Bürofläche bietet. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre beruflichen Ideen und Konzepte an einem zentralen, funktionalen Standort umzusetzen.

**Objektnummer: 26351005 - 58507 Lüdenscheid**

## **Ausstattung und Details**

- \* Büro- / Gewerbeflächen
- \* Beginn der Fußgängerzone
- \* hohe Sichtbarkeit
- \* nah zur Innenstadt
- \* gepflegter Zustand
- \* Küchenzeile (kann ggf. übernommen werden)
- \* schlauchförmig
- \* moderne Toilette

**Objektnummer: 26351005 - 58507 Lüdenscheid**

## **Alles zum Standort**

Lüdenscheid präsentiert sich als ein verlässlicher mittelgroßer Industriestandort mit solider Infrastruktur und einem etablierten Gesundheits- und Bildungsangebot. Die Stadt überzeugt durch ihre stabile Marktposition und eine gute Anbindung an regionale Verkehrswege, was sie zu einem attraktiven Standort für langfristig orientierte Investoren macht. Trotz moderater demografischer Entwicklung bietet Lüdenscheid ein ausgewogenes Umfeld mit erschwinglichen Immobilienpreisen und einer stabilen Nachfrage, die vor allem sicherheitsbewusste Kapitalanleger anspricht.

Die zentrale Lage innerhalb der Stadt ermöglicht eine hervorragende Erreichbarkeit zahlreicher wichtiger Einrichtungen. Der Bahnhof Lüdenscheid ist in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar und verbindet die Stadt effizient mit dem regionalen Schienennetz. Ergänzend sorgen mehrere nahegelegene Bushaltestellen, wie der Rathausplatz in nur einer Gehminute, für flexible Mobilität. Die Autobahnanschlüsse sind ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleisten eine unkomplizierte Anbindung an überregionale Verkehrsachsen.

Das Gesundheitswesen in Lüdenscheid ist mit mehreren Apotheken und medizinischen Zentren in unmittelbarer Nähe hervorragend aufgestellt. So befinden sich die Hirsch-Apotheke und das Medizinische Center Lüdenscheid nur eine Gehminute entfernt, was eine schnelle und zuverlässige Versorgung garantiert. Ergänzt wird dieses Angebot durch Fachärzte und Kliniken, die innerhalb von 30 bis 35 Minuten zu erreichen sind und somit eine umfassende medizinische Infrastruktur sicherstellen.

Auch das Bildungsangebot ist für Investoren von Bedeutung, da es die Attraktivität der Lage für Mieter mit Familien erhöht. Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in einem Radius von bis zu zehn Gehminuten bequem erreichbar. Die Fachhochschule Südwestfalen mit ihrem Standort in Lüdenscheid rundet das Angebot ab und unterstreicht die nachhaltige Entwicklungsperspektive der Stadt.

Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Netto und REWE in nur drei bis vier Gehminuten zur Verfügung, was die Lebensqualität zusätzlich steigert. Ergänzend bieten vielfältige gastronomische Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung ein angenehmes Umfeld, das sowohl Bewohner als auch potenzielle Mieter schätzen.

Insgesamt überzeugt Lüdenscheid mit einer ausgewogenen Kombination aus stabiler Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und einem umfassenden Angebot an Gesundheits-

**und Bildungseinrichtungen. Diese Faktoren bilden eine solide Basis für eine nachhaltige Wertentwicklung und machen die Lage besonders attraktiv für Investoren, die auf langfristige Sicherheit und moderate Renditen setzen.**

**Objektnummer: 26351005 - 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)**