

Lüdenscheid

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten, Keller und ruhiger Rücklage

Objektnummer: 26351053



KAUFPREIS: 264.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 271 m²

Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

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

Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Auf einen Blick

Objektnummer	26351053
Wohnfläche	ca. 104 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	264.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 63 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	100.62 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



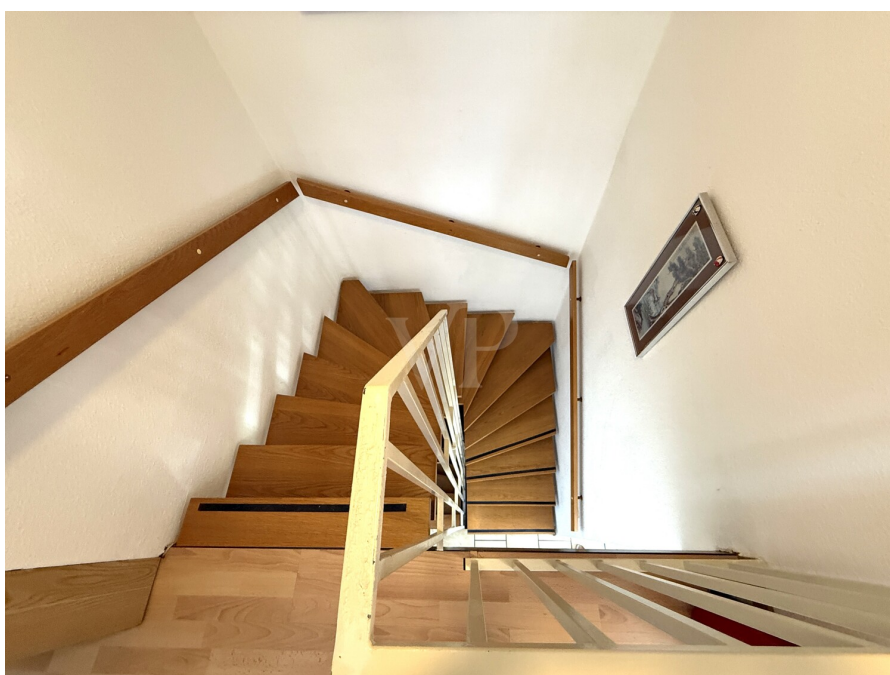
Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



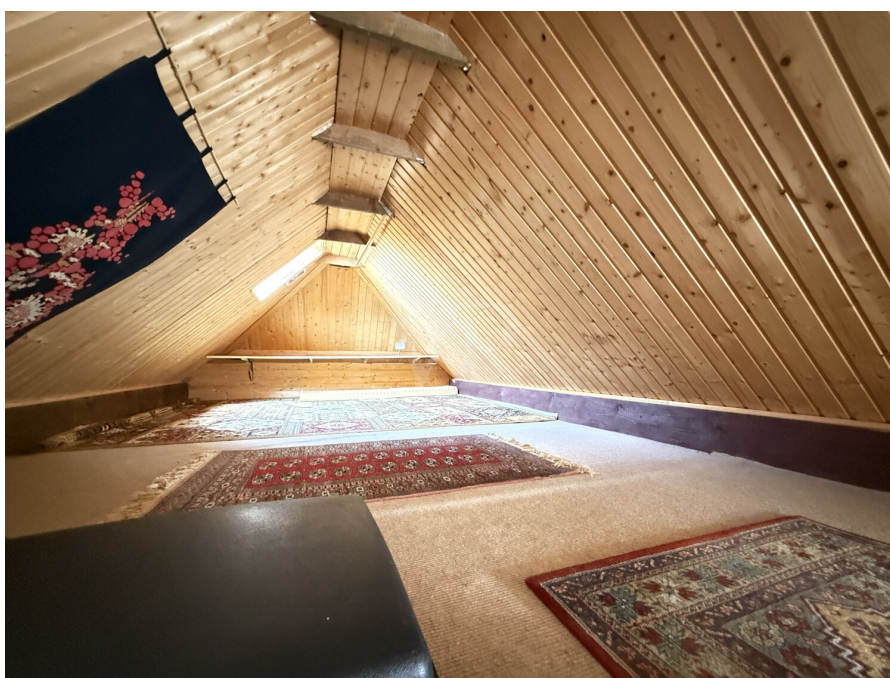
Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



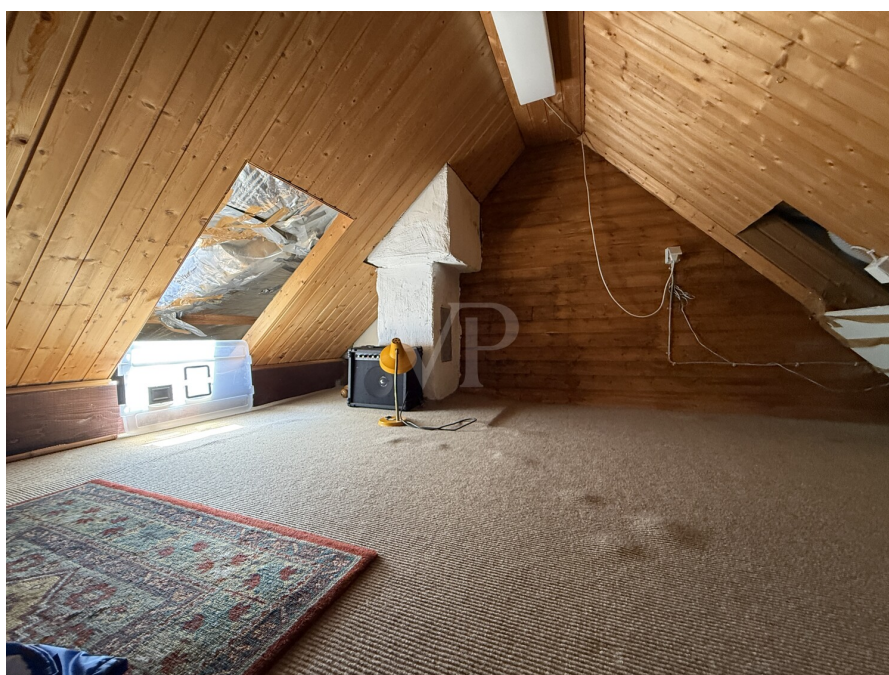
Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



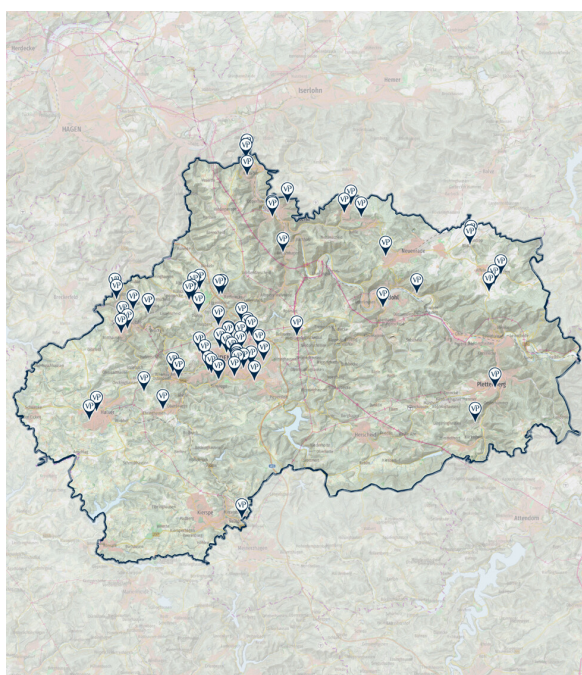
Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 26351053 - 58509 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



**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

Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

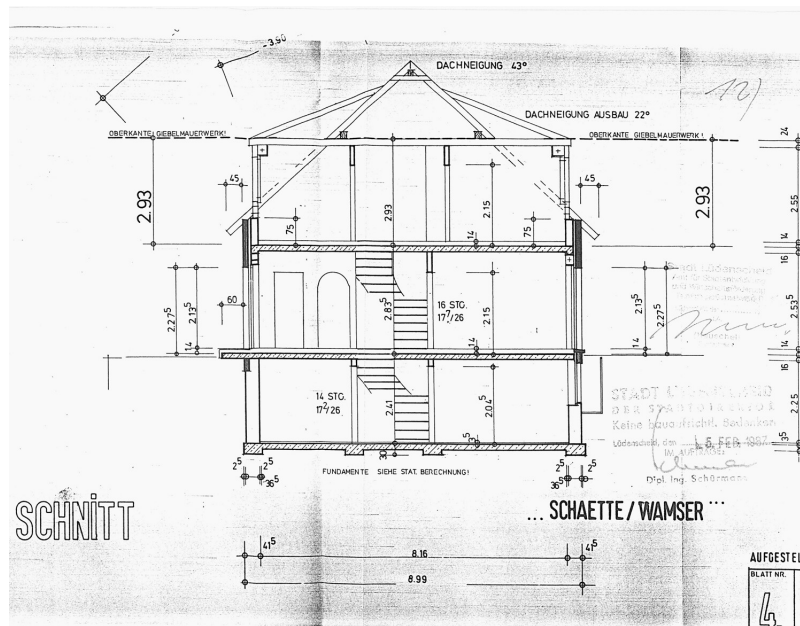
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

Objektnummer: 26351053 - 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: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Ein erster Eindruck

Ruhig zurückgesetzt, mit Garten im Rücken und einem angenehm gewachsenen Umfeld, entfaltet diese Doppelhaushälfte eine unaufgeregte Souveränität. Auf ca. 104 Quadratmetern Wohnfläche und einem ca. 271 Quadratmeter großen Grundstück entsteht ein Hausgefühl, das nicht auf große Gesten setzt, sondern auf Verlässlichkeit, gute Proportionen und kurze Wege. Das 1996 errichtete Haus präsentiert sich gepflegt.

Zur Gartenseite zeigt sich das Haus mit klassischer Klinkerfassade, hohen Dachflächen und einem direkten Austritt ins Grüne. Vorn führt eine gepflasterte Zufahrt am Haus entlang, eingefasst von geschnittenen Hecken und altem Grün. Ein Stellplatz gehört zum Haus, ebenso ein Gartenhaus, das Geräte und Saisonales ordentlich verschwinden lässt. Die teilüberdachte Terrasse verlängert den Wohnbereich nach draußen und schafft einen geschützten Platz für die ersten warmen Stunden des Tages ebenso wie für lange Abende im Freien.

Im Inneren verteilen sich vier Zimmer auf eine überschaubare, gut lesbare Wohnfläche. Drei Schlafzimmer und ein Badezimmer schaffen den privaten Rahmen des Hauses, während die Küche als eigener, alltagstauglicher Raum angelegt ist. Die Einbauküche stammt aus dem Jahr 2005 und erfüllt ihren Zweck mit solider Selbstverständlichkeit. In der Küche treffen helle Fronten, ein gefliester Boden und ein großes Fenster über der Arbeitsfläche auf einen kleinen Essplatz, der dem Raum eine wohnliche Mitte gibt. Teilweise elektrische Rollläden ergänzen die Ausstattung, Kabel-TV ist vorhanden.

Das Obergeschoss nimmt die privaten Räume auf und bewahrt dabei die typische Geborgenheit eines Hauses mit geneigtem Dach. Ein Schlafzimmer liegt unter der Schräge, mit warm wirkendem Boden, zwei Fenstern und einem weichen Lichteinfall, der den Raum freundlich und ruhig erscheinen lässt. Der Spitzboden hält zusätzliche Abstellfläche bereit, eine pragmatische Reserve für alles, was nicht täglich gebraucht wird. Besonders wertvoll ist der voll unterkellerte Bereich, der dem Haus spürbar mehr Atem gibt. Im Keller zeigt sich ein heller Hobby- und Arbeitsraum mit Regalen, Werkbank und robustem Boden, sachlich, belastbar und für vieles bereit.

So entsteht ein Zuhause mit Substanz: gepflegt, vollständig unterkellert, mit Garten, Terrasse und einer Ausstattung, die ehrlich und solide wirkt. Es ist ein Haus, das seine Qualitäten nicht laut ausstellt, sondern im Alltag überzeugt, beim Ankommen, beim Kochen, beim Arbeiten im Keller und beim Blick aus dem Haus in den Garten.

Die Übergabe der Immobilie kann kurzfristig nach der notariellen Beurkundung erfolgen.

Wenn Sie jetzt mehr von diesem Haus sehen wollen, zögern Sie nicht uns anzurufen um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Ausstattung und Details

2021 Dach repariert

2020 Gastherme

2005 Einbauküche

Kabel- TV

Gartenhaus

Teilüberdachte Terrasse

Stellplatz

Abstellfläche auf Spitzboden

Rollladen teilweise elektrisch

Voll unterkellert

Objektnummer: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Alles zum Standort

Lüdenscheid besticht als mittelgroße Industriestadt durch seine stabile wirtschaftliche Basis, die von einem vielfältigen Mittelstand geprägt wird. Als regionales Versorgungszentrum bietet die Stadt eine verlässliche medizinische und schulische Infrastruktur, die Familien ein sicheres und gut organisiertes Lebensumfeld garantiert. Die funktionale Verkehrsanbindung ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität, während die moderaten Immobilienpreise attraktive Chancen für Familien schaffen, die Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis von Lebensqualität und Investitionssicherheit legen.

Im Herzen von Lüdenscheid finden Familien ein besonders lebendiges und einladendes Umfeld vor. Die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen, von Kindergärten bis zu weiterführenden Schulen, schafft eine vertrauensvolle Basis für die Entwicklung der Kinder. Die kurzen Wege zu diesen Einrichtungen ermöglichen einen stressfreien Alltag. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, die von großzügigen Spielplätzen bis zu Sportanlagen reichen und somit Raum für gemeinsames Erleben und gesunde Bewegung bieten.

Die medizinische Versorgung ist mit nahegelegenen Apotheken, Zahnarztpraxen und dem Medizinischen Center Lüdenscheid hervorragend gewährleistet und sorgt für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit. Familien profitieren zudem von einer vielfältigen Gastronomieszene, die von gemütlichen Cafés bis hin zu einladenden Restaurants reicht und zum gemeinsamen Genießen einlädt. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstation Frankenplatz in unmittelbarer Nähe, erleichtert den Zugang zu allen wichtigen Einrichtungen und fördert die Flexibilität im Familienalltag.

Dieses ausgewogene Zusammenspiel aus verlässlicher Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einer sicheren und familienfreundlichen Umgebung macht Lüdenscheid zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Entwicklungschancen und ein harmonisches Miteinander legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam die Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26351053 - 58509 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26351053 - 58509 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com