

Lüdenscheid

# Zentrale Büro-oder Praxisräumlichkeiten in der Lüdenscheider Innenstadt!

Objektnummer: 23351076



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

**KAUFPREIS: 84.300 EUR • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 23351076 - 58507 Lüdenscheid

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

Objektnummer: 23351076 - 58507 Lüdenscheid

## Auf einen Blick

Objektnummer	23351076	Kaufpreis	84.300 EUR
Etage	1	Büro/Praxen	Bürofläche
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1989	Gesamtfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	1989
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 84 m <sup>2</sup>

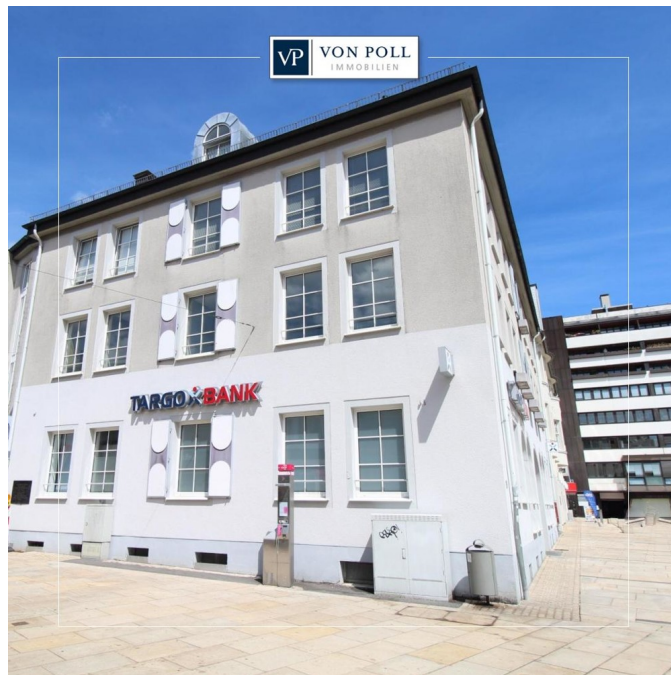
Objektnummer: 23351076 - 58507 Lüdenscheid

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	11.10.2029	Endenergie- verbrauch	41.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 23351076 - 58507 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 23351076 - 58507 Lüdenscheid

## Ein erster Eindruck

Willkommen im Herzen der Lüdenscheider Innenstadt! Wir freuen uns, Ihnen diese einzigartige Gelegenheit vorstellen zu dürfen – ca. 84 m<sup>2</sup> Gewerbefläche stehen im 1. Obergeschoss dieses zentral gelegenen Hauses zum Verkauf. Flächen und Aufteilung: Die Räumlichkeiten umfassen drei helle Räume, eine gemütliche Kaffeeküche, einen praktischen Abstellraum sowie ein WC. Die Raumaufteilung ermöglicht zudem individuelle Anpassungen nach Ihren Bedürfnissen. Lage: Das Haus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stern-Center, das mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten aufwartet. Die zentrale Lage verspricht eine optimale Erreichbarkeit und eine perfekte Anbindung an das städtische Leben. Barrierefreiheit: Ein großer Pluspunkt dieser Immobilie ist die Barrierefreiheit. Sowohl eine Rollstuhlrampe am Eingang als auch ein innenliegender Personenaufzug gewährleisten einen bequemen Zugang zu den Räumlichkeiten. Kellerraum: Zusätzlich zur Hauptfläche steht Ihnen ein Kellerraum mit ca. 10 m<sup>2</sup> Größe zur Verfügung, der als praktische Abstellfläche genutzt werden kann. Außenwerbung: Die Möglichkeit zur Außenwerbung durch ein Schild am Eingang und beleuchtete Werbung bieten eine optimale Präsentationsfläche für Ihr Unternehmen. Gebäude und Kernsanierung: Das Haus wurde im Jahr 1989 kernsaniert und beherbergt insgesamt 14 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die eine moderne und ansprechende Atmosphäre schaffen. Nutzungsmöglichkeiten: Dieses Objekt eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Momentan wird das Gewerbe vom Eigentümer geführt, eine weitere Vermietung nach Verkauf wird angestrebt. Bei Vermietung beträgt die Nettokaltmiete 700 € pro Monat mit einer festen Vertragslaufzeit von mindestens 3 Jahren. Nebenkosten: Die Nebenkosten betragen im Jahr 2022 372,00 € im Monat. Übergabe: Die Übergabe der Immobilie kann 2-3 Monate nach der notariellen Beurkundung erfolgen, bei fortlaufender Vermietung sogar schneller. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um sich Ihren Traum von zentralen und flexiblen Geschäftsräumen zu erfüllen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte #vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienluedenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn #Luedenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen #Immobilienverrentung

Objektnummer: 23351076 - 58507 Lüdenscheid

## Ausstattung und Details

- Barrierefreier Zugang
- Aufzug
- 4 Große Büroräume
- Kellerraum
- Zentrale Lage

Objektnummer: 23351076 - 58507 Lüdenscheid

## Alles zum Standort

Die Räumlichkeiten befinden sich direkt in der Lüdenscheider Innenstadt – das Stern-Center ist eine vielseitige Einkaufspassage. In der belebten Wilhelmsstraße finden sich viele Einzelhändler mit anspruchsvollem Angebot sowie die Altstadt mit kleinen Ladengeschäften und urigen Restaurants. 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, 1 Gesamtschule und 3 Gymnasien.



Objektnummer: 23351076 - 58507 Lüdenscheid

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2029.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 158.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 41.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
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: 23351076 - 58507 Lüdenscheid

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a Iserlohn  
E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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