

Lüdenscheid

# Exklusives Penthouse über den Dächern von Lüdenscheid

Objektnummer: 25351044



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

KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

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

Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25351044   |
| Wohnfläche   | ca. 120 m² |
| Etage        | 2          |
| Zimmer       | 3          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1999       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 298.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Penthouse                                                                 |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2010                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 8 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon                     |

Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 113.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 22.02.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Elektro        | Baujahr laut Energieausweis | 1998              |



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Die Immobilie





Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Die Immobilie





Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

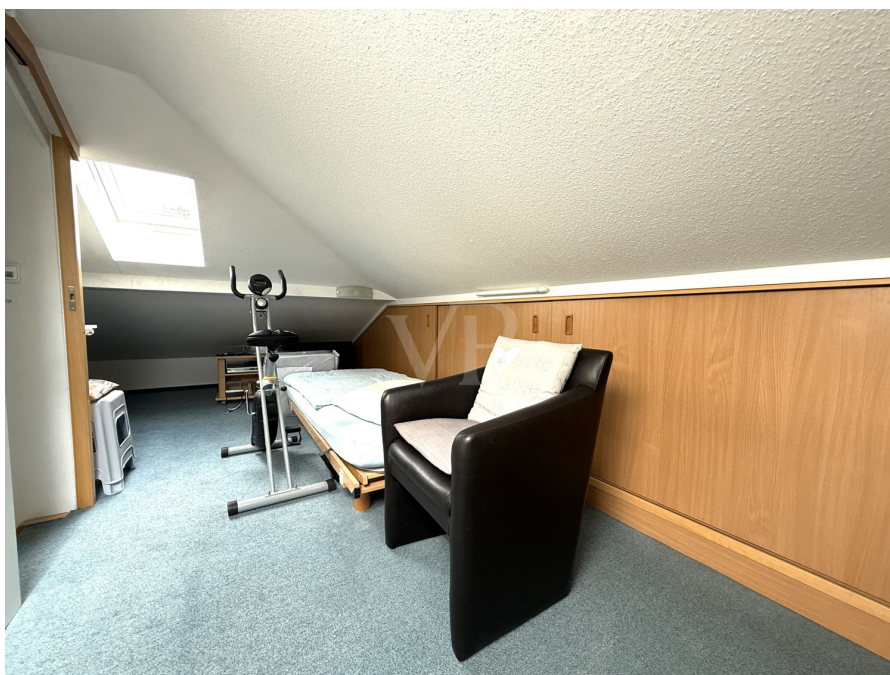
## Die Immobilie





Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Die Immobilie





Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Die Immobilie





Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

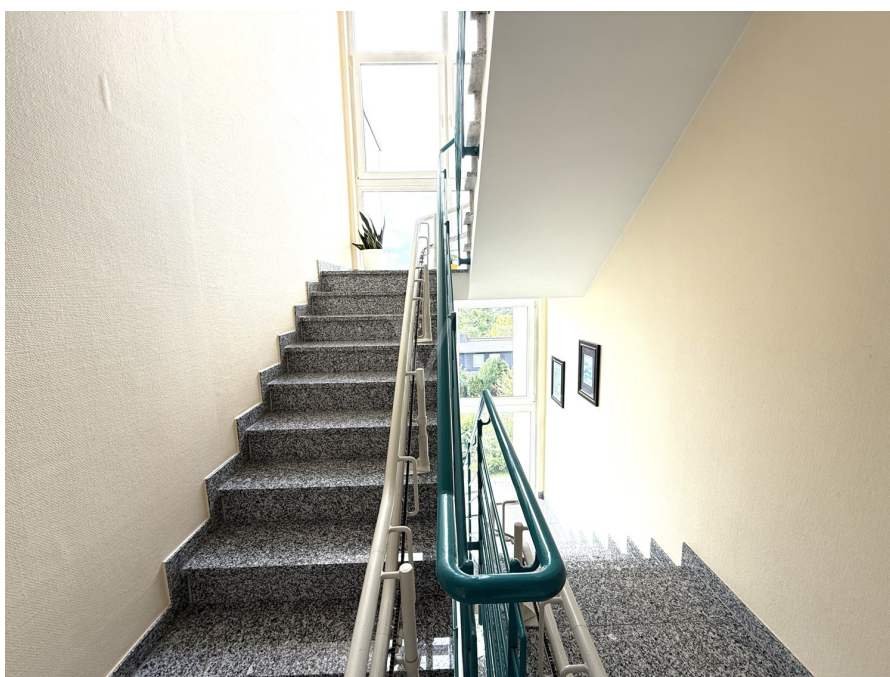
## Die Immobilie





Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02351 - 67 24 672

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

## 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: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein exklusives Penthouse (2. OG) in einer gepflegten Stadtvilla mit insgesamt 5 Wohneinheiten aus dem Jahr 1999, welches eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> bietet. Die Immobilie befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2010 umfassend modernisiert, wobei unter anderem eine Dusche ins Badezimmer integriert wurde.

Das Penthouse umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer (eines wird momentan als Arbeitszimmer genutzt) und ein modernes Badezimmer. Darüber hinaus ist die Wohnung mit einem Gäste-WC ausgestattet, das mit einer Lüftungsanlage versehen ist.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die zwei großzügigen Dachterrassen die jeweils eine Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup> und einen unvergleichlichen Blick auf die Stadt Lüdenscheid bieten. Die Terrassen sind mit hochwertigen Einbaustrahlern und einer elektrischen Markise auf einer der Terrassen ausgestattet. Zudem sorgt ein Außenwasserhahn für zusätzlichen Komfort im Außenbereich.

Für Fitness und Entspannung steht eine private Sauna der renommierten Firma Klaufs zur Verfügung. Die Einbauküche ist bestens ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Weitere Einbauschränke in der Diele, im Wohnzimmer im Essbereich und im Arbeitszimmer bieten reichlich Stauraum.

Im Innenbereich schafft die Fußbodenheizung mit Raumthermostaten ein angenehmes Raumklima. Der hochwertige Granitboden verleiht den Räumen eine edle Optik. Ein zusätzliches Highlight ist der Specksteinofen im Wohnzimmer, der für gemütliche Wärme sorgt. Zudem wurde das Wohnzimmer mit einer Klimaanlage ausgestattet, um auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen zu sorgen. Der ausgebaute Spitzboden mit zusätzlichen Einbauschränken bietet weiteren Stauraum und Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Ein Kellerraum mit ca. 8 m<sup>2</sup> gehört ebenfalls zur Wohnung. Im Kellergeschoss stehen zusätzlich eine Waschküche und ein Mehrzweckraum bereit.

Zur Ausstattung gehören auch eine Videogegensprechanlage und teilweise elektrische Rollläden, die den Wohnkomfort zusätzlich steigern.

Zur Penthouse-Wohnung gehören außerdem zwei Garagen mit elektrischen Toren, die direkten Zugang zum Gebäude ermöglichen.

Eine effiziente Zentralheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung.

Interessenten für dieses Penthouse haben die Möglichkeit, das Inventar zu übernehmen, was das Einziehen erleichtert. Hier bietet sich die Gelegenheit, eine hochwertige Wohnung in gepflegtem Zustand zu erwerben, die mit ihrer großzügigen Raumaufteilung und gehobenen Ausstattung überzeugt.



Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Ausstattung und Details

2 Garagen mit elektrischen Toren  
2 Dachterrassen mit jeweils ca. 40 m<sup>2</sup>  
Hochwertige Sauna  
Hochwertige Einbauküche  
Einbauschränke in der Diele, im Wohnzimmer im Essbereich und im Arbeitszimmer  
Gäste- WC mit Lüftungsanlage  
Fußbodenheizung mit Raumthermostaten  
Hochwertiger Granitboden  
Ausgebauter Spitzboden mit Einbauschränken  
Waschküche und Mehrzweckraum im KG  
Einbaustrahler in der Wohnung  
Einbaustrahler auf den Dachterrassen  
Elektrische Markise auf einer Dachterrasse  
Außenwasserhahn auf Dachterrasse  
Klimaanlage im Wohnzimmer  
Specksteinofen  
Videogegegensprechanlage  
Rollläden teilweise elektrisch  
2010 Dusche ins Bad eingebaut  
Kellerraum ca. 8 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Alles zum Standort

An einem der höchsten Punkte im Stadtgebiet Lüdenscheid, eingebettet in ein historisch gewachsenes Wohngebiete, steht diese Stadtvilla. Die Penthousewohnung ist stadtnah gelegen und bietet einen phantastischen Panoramablick über die Lüdenscheider Innenstadt.

Zu Naherholungsgebiet Nurre mit seinem schönen Wasserschloss Neuenhof und der nahegelegenen Sport- und Freizeitanlage Nattenberg sind Sie hier nur wenige Fußminuten entfernt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet die nähe Umgebung und natürlich die nahe gelegene Innenstadt.



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25351044 - 58511 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)