

Lüdenscheid

Gemütliche Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Lüdenscheid

Property ID: 26351034



PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 111 m² • ROOMS: 2.5 • LAND AREA: 369 m²

Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

At a glance

Property ID	26351034	Purchase Price	245.000 EUR
Living Space	ca. 111 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	2.5		
Bedrooms	1.5		
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1989	Usable Space	ca. 10 m ²
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	110.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.02.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

The property



Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

The property



Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

The property



Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

The property



Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

The property



Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

The property



Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

The property



Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

The property



Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

The property



Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

The property



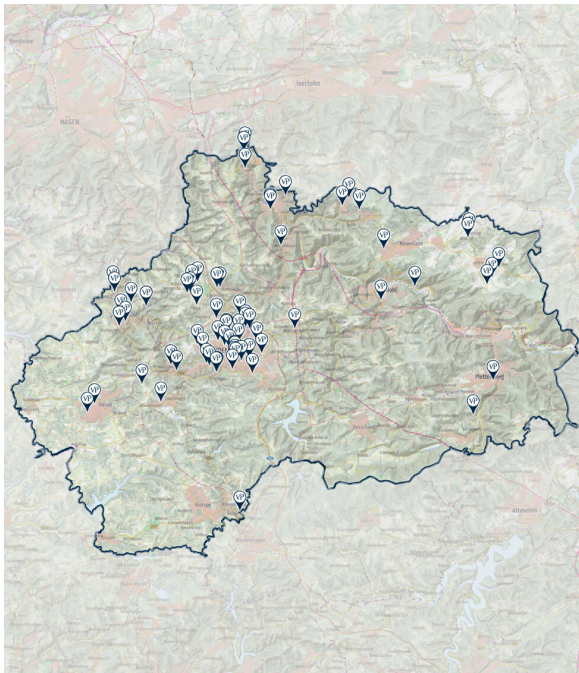
Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

The property



Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

The property



**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



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

The property



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



VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen



Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

The property



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

Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

A first impression

Diese Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche von ca. 111 m² und befindet sich auf einem etwa 369 m² 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.

Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

Details of amenities

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

Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

All about the location

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 Kleiseisenindustrie 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, Gerhards) 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.

Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

Other information

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.

Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: iserlohn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com