

Lüdenscheid

# Gemütliche Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Lüdenscheid

*Property ID: 26351034*



**PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5 • LAND AREA: 369 m<sup>2</sup>**

**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 <sup>2</sup>	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2.5	Construction method	Solid
Bedrooms	1.5	Usable Space	ca. 10 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1989		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

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 <sup>2</sup> 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



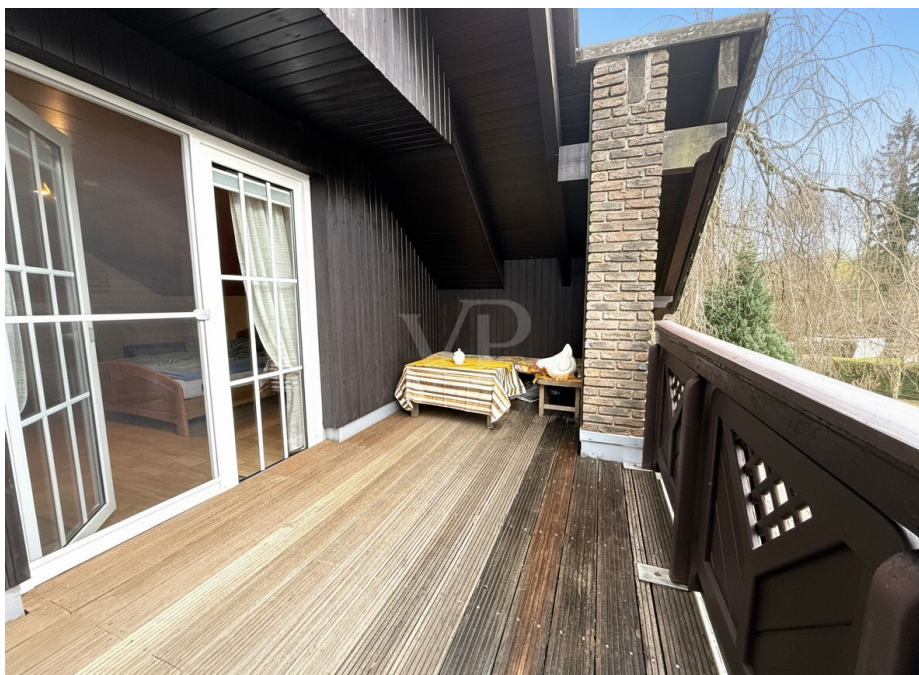
Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

## The property



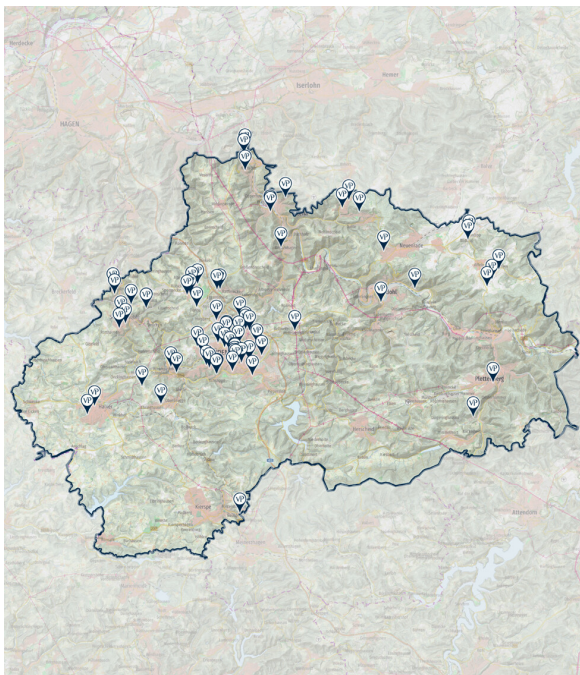
Property ID: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

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




Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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](http://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](http://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 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem etwa 369 m<sup>2</sup> 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 Kleineisenindustrie 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, 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.

**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](mailto:iserlohn@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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