

Lüdenscheid / Kalve

Großzügiges Familienleben mit Kamin, Garten und Ausbaupotenzial

Property ID: 26351023



PURCHASE PRICE: 342.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 178 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 532 m²

Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

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

Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

At a glance

Property ID	26351023	Purchase Price	342.000 EUR
Living Space	ca. 178 m ²	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 30 m ²
Year of construction	1980	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	137.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.04.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

The property



Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

The property



Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

The property



Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

The property



Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

The property



Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

The property



Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

The property



Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

The property



Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

The property



Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

The property



Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

The property



Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

The property



Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

The property



Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

The property



Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

The property



Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

The property



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Iserlohn



Höchstnote für

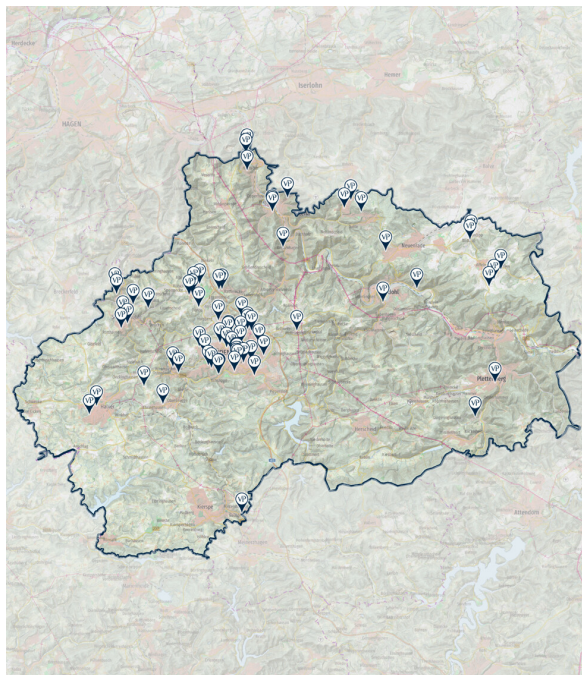
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

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



**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

Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.



www.von-poll.com

Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

A first impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 178 m² befindet sich auf einem ca. 532 m² großen Grundstück in einer ruhigen Sackgasse. Die Immobilie wurde im Jahr 1980 fertiggestellt und präsentiert sich in einem Zustand, der laufend gepflegt wurde. Dennoch sind einzelne Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Bäder, der Gäste- WC, der Holzdecken sowie der Bodenbeläge sinnvoll, um aktuellen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Mit insgesamt fünf gut geschnittenen Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, eignet sich das Haus bestens für Familien oder für Interessenten, die Arbeiten und Wohnen unter einem Dach verbinden möchten.

Zwei Badezimmer und zwei Gäste- WC's sorgen für zusätzlichen Komfort und unterstreichen die Vielseitigkeit der Nutzungsmöglichkeiten. Herzstück der Wohnung im EG ist der großzügige Wohn- Essbereich, der durch einen Kamin Gemütlichkeit verspricht und insbesondere an kühleren Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Große Fensterflächen sorgen zudem für viel Helligkeit in den Wohnbereichen.

Die Fassade des Hauses ist verklindert und besticht durch ihre zeitlose Optik und Langlebigkeit. Die Zentralheizung garantiert eine zuverlässige Beheizung in allen Wohnbereichen, während die Ausstattungsqualität als normal einzustufen ist. Das Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung. Ein liebevoll angelegter Garten mit einem kleinen Gartenteich und einer Natursteintreppe lädt zur Entspannung im Freien ein. Für gesellige Zusammenkünfte im Sommer steht eine Terrasse zur Verfügung, während der Balkon weitere Möglichkeiten bietet, den Blick ins Grüne zu genießen. Die Nutzung des Gartens eröffnet vielfältige Optionen für Hobbygärtner oder Spielbereiche für Kinder.

Praktische Aspekte kommen bei dieser Immobilie keinesfalls zu kurz: Die großzügige Doppelgarage bietet Platz für Zwei Autos.

Zwei weitere Stellplätze schaffen zusätzliche Parkmöglichkeiten für Besucher oder größere Haushalte.

Im Kellergeschoss stehen ca. 30 m² Nutzfläche zur Verfügung, die für unterschiedlichste Zwecke – ob als Vorratsraum, Bastelbereich oder Hobbyraum – zur freien Verfügung stehen.

Besonders hervorzuheben ist die Ausbaureserve im Dachgeschoss von ca. 71 m², welche nach individuellen Vorstellungen gestaltet und in zusätzliche Wohnfläche umgewandelt werden kann.

Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein Haus mit viel Potenzial in gefragter Lage, das sowohl

privat als auch gewerblich genutzt werden kann. Interessenten, die auf der Suche nach einer Kombination aus großzügigem Raumangebot, soliden Nutzungsmöglichkeiten und Gartennutzung sind, werden hier fündig.

Eine Übergabe der Immobilie kann kurzfristig erfolgen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieses Angebots.

Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

Details of amenities

- **2018 Balkonabdichtung**
- **2018 Balkonbelag**
- **2008 Bad EG**
- **Große Garage, Baujahr 1987**
- **2 Stellplätze**
- **Gartennutzung**
- **Kleiner Gartenteich**
- **Natursteintreppe im Garten**
- **Terrasse**
- **Balkon**
- **Kamin**
- **Ausbaureserve im Dachgeschoß ca. 71 m²**
- **Nutzfläche im KG ca. 30 m²**
- **Sackgasse**
- **Großteil elektrische Rollläden**
- **Verklinkerte Fassade**

Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

All about the location

Der Bereich in Lüdenscheid besticht durch seine lebendige und familienfreundliche Atmosphäre inmitten einer Stadt, die mit ihrer soliden Infrastruktur und einem ausgewogenen Wohnungsangebot überzeugt.

Die attraktive Preisstruktur und die positive Wertentwicklung machen das Viertel besonders für Familien interessant, die Wert auf ein sicheres, gut angebundenes Umfeld legen, in dem Kinder behütet aufwachsen können.

Die gesamte Gegend zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von Wohnkomfort und Gemeinschaft aus. Hier finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Zukunftsperspektiven vereint – ein Ort, an dem Nachbarschaft gelebt wird und Kinder unbeschwert spielen und lernen können.

Die hervorragende Infrastruktur rund um Bildungseinrichtungen ist ein großer Gewinn für Familien: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen. Für die Freizeitgestaltung sorgen vielfältige Sport- und Spielmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, wie der Jugendtreff und mehrere Sporthallen. Die zahlreichen Parks und Spielplätze laden zum gemeinsamen Verweilen und Entdecken ein und schaffen Raum für aktive Familienzeit an der frischen Luft.

Auch in puncto Gesundheit ist für das Wohl Ihrer Familie bestens gesorgt: Die Reha-Klinik Lüdenscheid, das Klinikum sowie verschiedene Apotheken gewährleisten eine schnelle medizinische Versorgung. Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI Nord und REWE liegen nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen optimal gewährleistet, sodass auch der Weg zur Arbeit oder zu Freizeitaktivitäten unkompliziert gestaltet werden kann.

Für Familien, die ein sicheres, lebendiges und gut vernetztes Zuhause suchen, präsentiert sich Lüdenscheid- Kalve als ein Ort voller Lebensqualität und Zukunftschancen – ein Zuhause, in dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Property ID: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

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