

Lüdenscheid

Gemütliche Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Lüdenscheid

Número de propiedad: 26351034



**PRECIO DE COMPRA: 245.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 111 m² • HABITACIONES: 2.5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 369 m²**

Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

De un vistazo

Número de propiedad	26351034
Superficie habitable	ca. 111 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	2.5
Dormitorios	1.5
Baños	1
Año de construcción	1989
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	245.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 10 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	110.20 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	25.02.2036	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

La propiedad



Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

La propiedad



Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

La propiedad



Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

La propiedad



Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

La propiedad



Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

La propiedad



Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

La propiedad



Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

La propiedad



Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

La propiedad



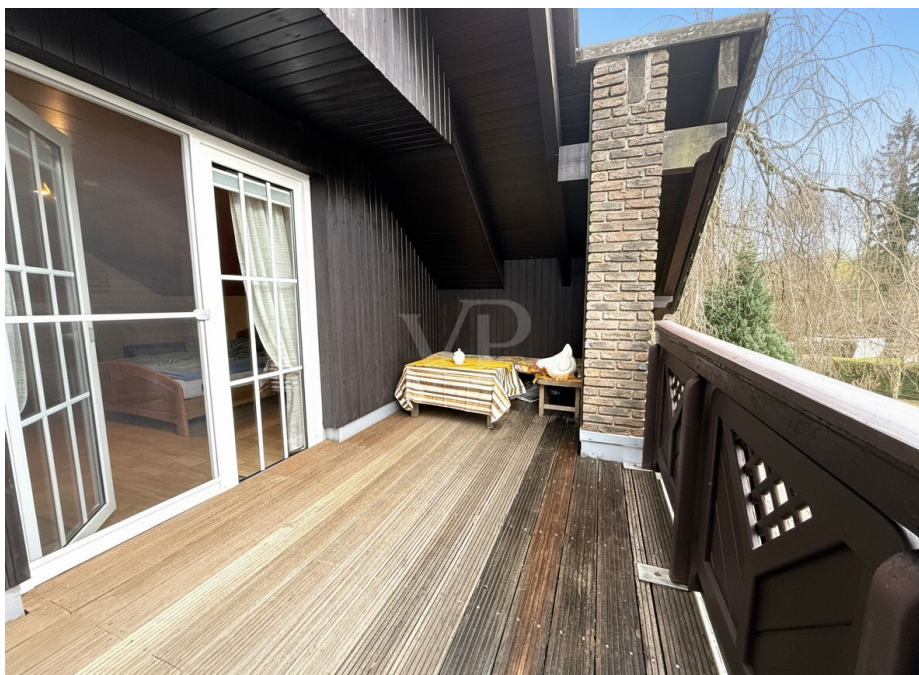
Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

La propiedad



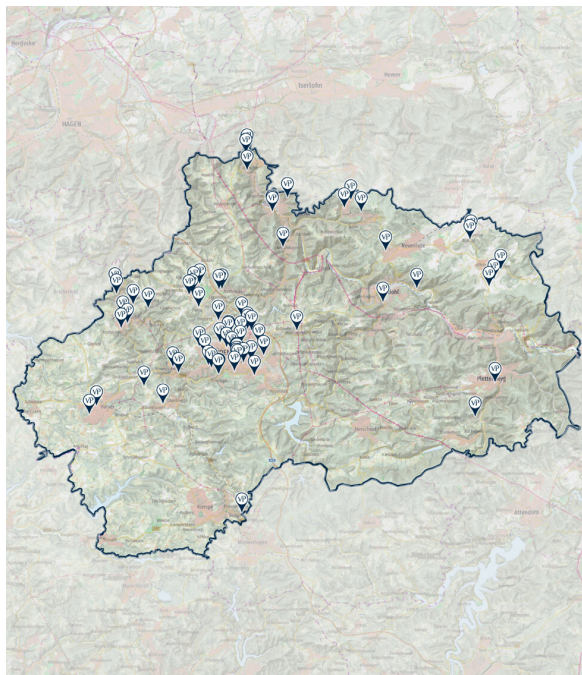
Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

La propiedad



Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

La propiedad



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

Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

La propiedad



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



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen

Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

La propiedad

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

Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26351034 - 58507 Lüdenscheid

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com