

Lüdenscheid / Stüttinghausen

Top gepflegtes Mehrfamilienhaus in bester Lage – voll vermietet & hochwertig ausgestattet

Número de propiedad: 26351026



**PRECIO DE COMPRA: 556.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 375 m² • HABITACIONES: 14 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 904 m²**

Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

- 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: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

De un vistazo

Número de propiedad	26351026
Superficie habitable	ca. 375 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	14
Dormitorios	10
Baños	4
Año de construcción	1993
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 4 x Garaje

Precio de compra	556.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural pesado
Certificado energético válido hasta	28.01.2029
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	133.00 kWh/m ² a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

La propiedad



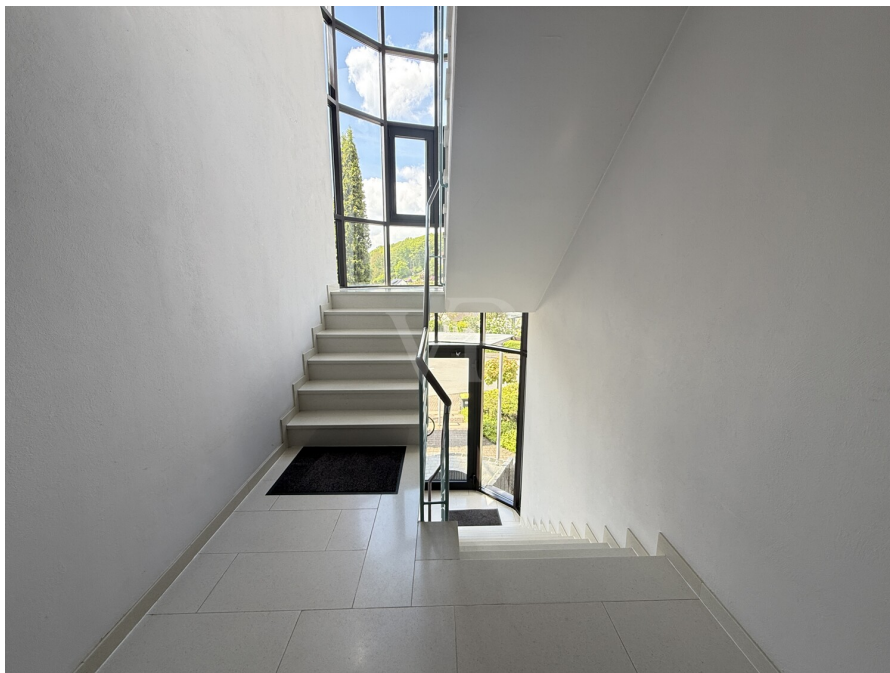
Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

La propiedad



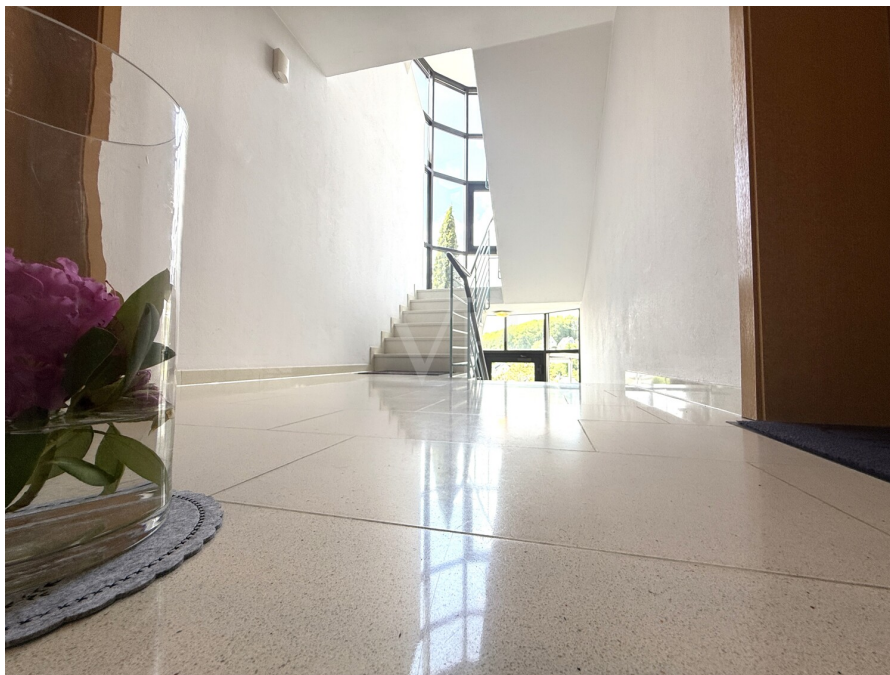
Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

La propiedad



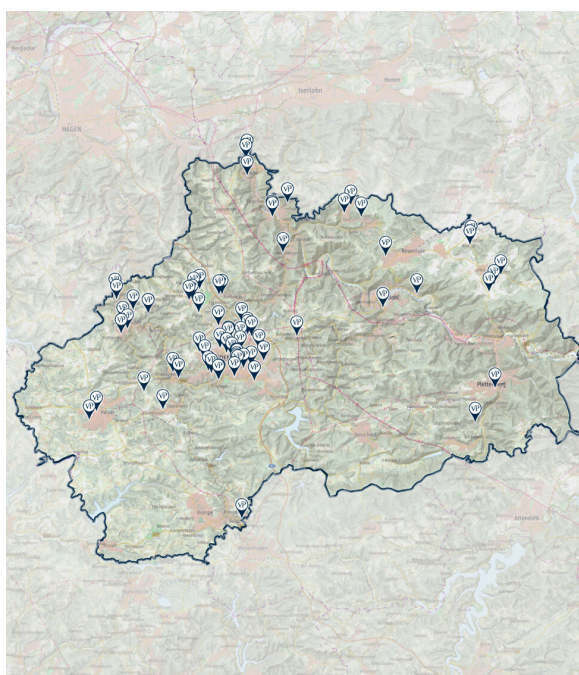
Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

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

Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

La propiedad



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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



Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

La propiedad



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

Una primera impresión

Dieses außergewöhnlich gepflegte Mehrfamilienhaus in bester Lage von Lüdenscheid vereint nachhaltige Wertbeständigkeit, attraktive Renditechancen und hochwertige Wohnqualität. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 904 m² bietet die Immobilie rund 375 m² Wohnfläche und präsentiert sich dank kontinuierlicher Pflege und laufender Instandhaltung in einem hervorragenden Top-Zustand.

Das 1993 fertiggestellte Gebäude überzeugt durch seine gehobene Ausstattung, ein repräsentatives Erscheinungsbild sowie sehr gepflegte Innen- und Außenbereiche. Die Immobilie ist voll vermietet und stellt damit bereits heute eine attraktive und sichere Einnahmequelle dar.

Die moderne Zentralheizung sorgt für effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung. Zusätzlich wurden die vier Garagen bereits 2023 für Wallbox-Anschlüsse vorbereitet – ein zukunftsorientierter Mehrwert im Hinblick auf Elektromobilität. Ergänzt wird das Angebot durch zwei weitere Stellplätze.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Wohnlage in einer der gefragtesten Adressen Lüdenscheids. Die Kombination aus Top-Lage, exzellentem Pflegezustand und solider Bauqualität macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer seltenen Gelegenheit für Kapitalanleger.

Wohnflächen:

Souterrain: ca. 92 m²

OG rechts: ca. 86 m²

OG links: ca. 86 m²

DG: ca. 111 m²

Gesamtwohnfläche: ca. 375 m²

Ausstattung:

4 Garagen

2 Stellplätze

Vorbereitung für Wallboxen

Voll vermietet

Sehr gepflegter Gesamtzustand

Mieteinnahmen aktuell: 33.660 € p.a.

Mieteinnahmen Potenzial: 39.153 € p.a.

Faktor: ca. 16

Vereinbaren Sie gerne einen Termin, um sich vor Ort von den zahlreichen Vorzügen und der attraktiven Gesamterscheinung selbst zu überzeugen.

Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

Detalles de los servicios

2026DG Überarbeitung Parkett

2025Balkone, Balkongeländer u. Treppengeländer neu gestrichen

2024DG 2 neue Dachfenster

2023Neue Fenster Waschküche

2023EG Neuer Rolladenpanzer

2022Kellerflur streichen

2022DG Neue Vinylböden Kinderzimmer u. Schlafzimmer

2022DG Wände u. Decken komplette Wohnung neu streichen

2021EG Neue Duschkabine Bad

2019EG Bad Dusche neu gefließt und neue Armaturen

2018Bekleidung u Abdichtung Dachgauben

2018OG li. Decken u Wände gestrichen

2018Garagenfront gereinigt und neu gestrichen

2018Keller u Waschküche Böden und Wände

2018EG Whg. u.a. Wände tapeziert, Decken gestrichen

2016Außentreppenaufgang rund neu gemacht

2015Vordächer an 60 + 62 neu mit Kupferanschlüssen usw. überarbeitet

2015OG re.Parkett neu abgezogen

4 Garagen

2 Stellplätze

Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

Todo sobre la ubicación

Lüdenscheid-Stüttinghausen überzeugt als ein stabiler und zukunftssicherer Wohnstandort, der durch seine ausgewogene Mischung aus hoher Lebensqualität und solider wirtschaftlicher Basis besticht.

Die Stadt Lüdenscheid zeichnet sich durch eine kontinuierlich wachsende Nachfrage aus, getragen von Fachkräften und Ruheständlern, die das ruhige, grüne Umfeld mit einer ausgezeichneten Infrastruktur schätzen.

Mit moderaten Immobilienpreisen bietet Lüdenscheid-Stüttinghausen ein attraktives Umfeld für Kapitalanlagen. Die niedrige Leerstandsquote unterstreichen die Stabilität des Immobilienmarktes. Ergänzt wird dies durch eine hervorragende Verkehrsanbindung, umfassende Gesundheits- und Bildungseinrichtungen sowie fortlaufende Investitionen in den Breitbandausbau und die Gewerbeentwicklung, die das Standortpotenzial weiter stärken.

Die Lage in Stüttinghausen profitiert von einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So sind die Bushaltestellen sehr gut zu Fuß erreichbar, während der Bahnhof „Lüdenscheid-Brügge (Westf.)“ ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese hervorragende Erreichbarkeit sichert eine hohe Mobilität für Bewohner und Mieter gleichermaßen.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe ist vielfältig und reicht von Kindertagesstätten über verschiedene Grund- und Hauptschulen bis hin zu weiterführenden Berufskollegs und der Fachhochschule Südwestfalen. Dies garantiert eine umfassende Bildungsinfrastruktur, die langfristig die Attraktivität des Standorts für Familien und junge Fachkräfte sichert.

Im Gesundheitsbereich überzeugt Stüttinghausen mit einem breiten Spektrum an Ärzten, Apotheken und spezialisierten Praxen. Das nahegelegene Medizinische Center Lüdenscheid sowie das Gesundheitszentrum Wilhelmstraße bieten zudem eine umfassende medizinische Versorgung, die den Standort auch für Senioren und Familien besonders attraktiv macht.

Für die Nahversorgung stehen mehrere Supermärkte fußläufig zur Verfügung, ergänzt durch weitere Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Die vielfältigen Freizeit- und Sportangebote, darunter Spielplätze, Sportanlagen und Parks, schaffen eine lebendige und lebenswerte Umgebung, die den Wohnwert zusätzlich steigert.

Die Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und nachhaltigem Wertzuwachs macht Lüdenscheid-Stüttinghausen zu einem äußerst attraktiven

Investmentstandort. Für Investoren bietet dieser Standort eine verlässliche Perspektive auf Wertsteigerung und eine sichere Vermietbarkeit in einem wachsenden Marktumfeld.

Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

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.

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.

Número de propiedad: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

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