

Lüdenscheid

# Investoren aufgepasst! Sehr gepflegtes & modernisiertes Mehrfamilienhaus in Lüdenscheid zum Kauf!

CODE DU BIEN: 24351004



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

PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 259 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 181 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24351004
Surface habitable	ca. 259 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	12
Chambres à coucher	8
Salles de bains	4
Année de construction	1905

Prix d'achat	265.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 71 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

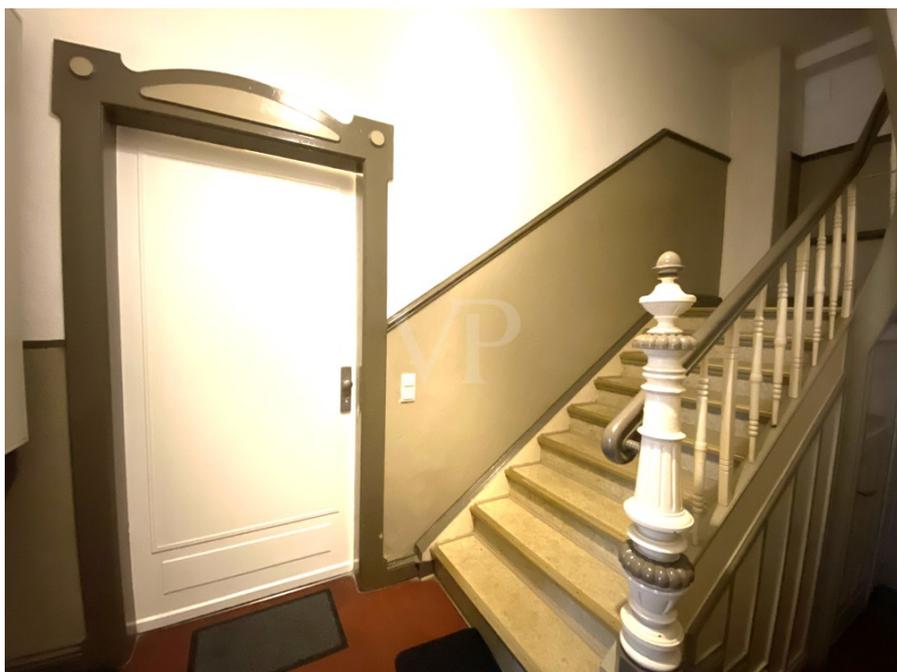
CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	GAS	Consommation d'énergie	262.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.02.2034		
Source d'alimentation	Gaz		

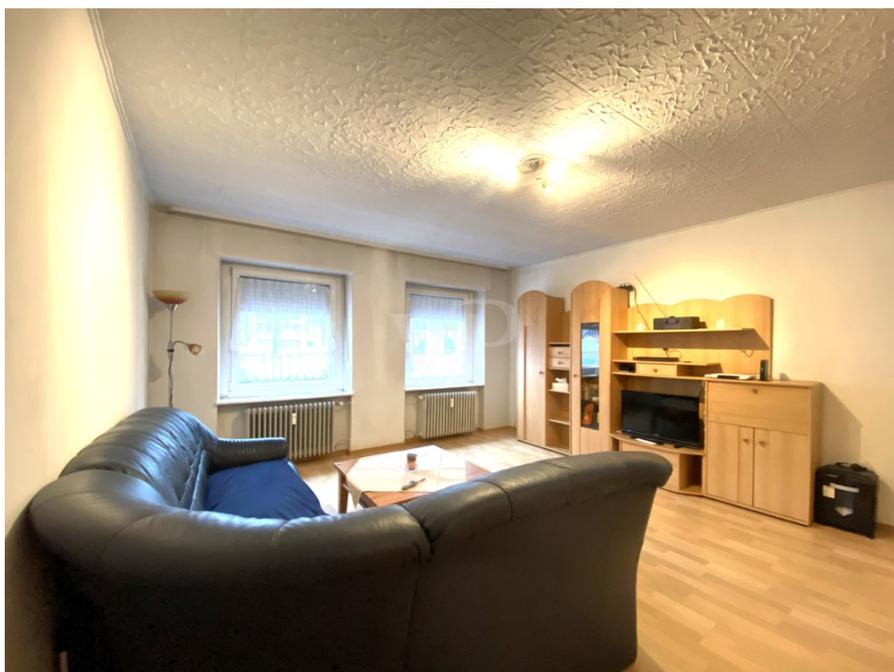
CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid

## La propriété



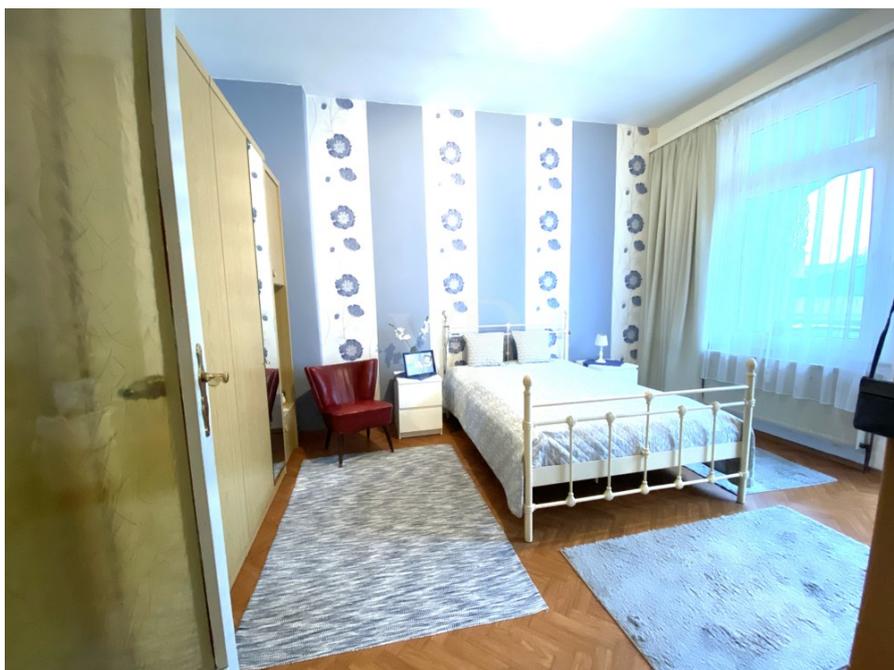
CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid

## La propriété



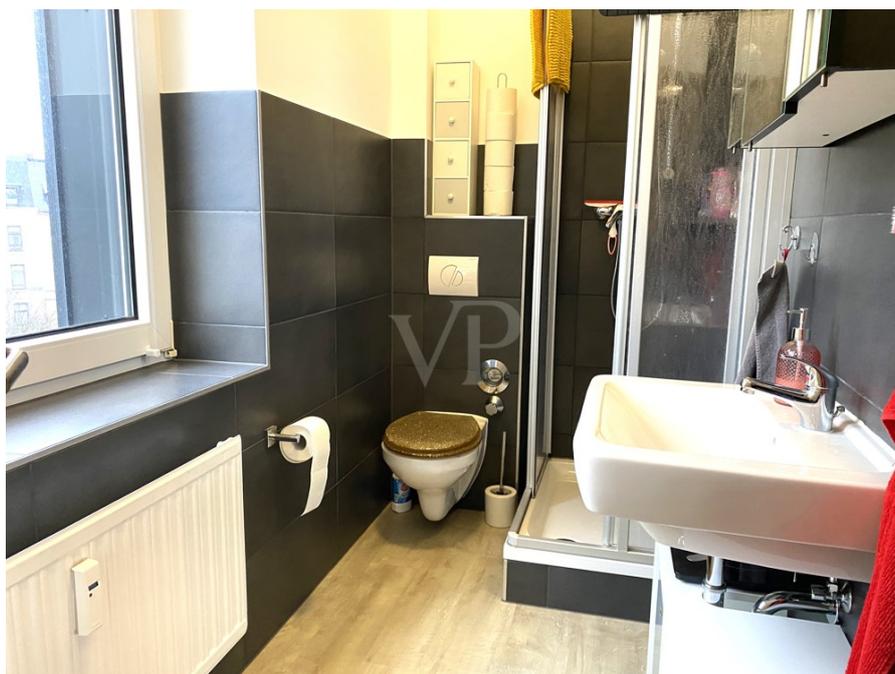
CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid

## La propriété



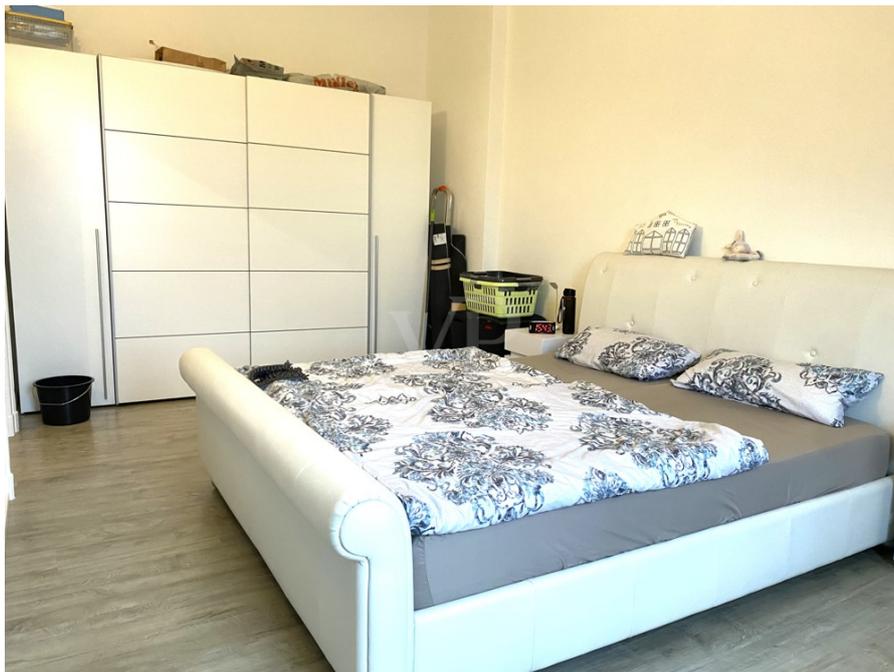
CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02351 - 67 24 672

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

CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid

## Une première impression

Investoren aufgepasst! Sehr gepflegtes und modernisiertes Mehrfamilienhaus in zentrumsnaher Lage von Lüdenscheid zu verkaufen! Objektbeschreibung: Dieses ansprechende Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einer sehr gepflegten und modernisierten Verfassung und befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage nahe des Zentrums von Lüdenscheid. Mit insgesamt vier Wohnungen bietet dieses Gebäude vielfältige Möglichkeiten für Investoren oder Eigennutzer. Wohnflächen: \*Erdgeschoss: ca. 58 m<sup>2</sup> \*Obergeschoss: ca. 72 m<sup>2</sup> \*Obergeschoss: ca. 68 m<sup>2</sup> \*Obergeschoss: ca. 61 m<sup>2</sup> Summe: ca. 259 m<sup>2</sup> Mieteinnahmen ab dem 01.04.2024: \*Erdgeschoss: 313,49 € \*Obergeschoss: 372,60 € \*Obergeschoss: 471,50 € \*Obergeschoss: 459,45 € Summe: 1.617,04 € Jahresnettokaltmiete: 19.404,48 € Weitere Details: Faktor: 13,66 Die Übergabe kann kurzfristig nach der notariellen Beurkundung erfolgen.

Zusammenfassung: Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren oder Eigennutzer, die auf der Suche nach einer attraktiven Immobilie in zentraler Lage von Lüdenscheid sind. Mit seiner modernisierten Ausstattung und den stabilen Mieteinnahmen ab April 2024 ist dieses Objekt eine lohnende Investitionsmöglichkeit. Interessenten sollten nicht zögern, diese Gelegenheit zu nutzen und sich für weitere Informationen und Besichtigungen mit uns in Verbindung zu setzen.

CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid

## Détails des commodités

- 2023 Außenanstrich
- 2023 Eingangstür
- 2023 Dacheindeckung
- 2023 Wohnung DG Türen & Bodenbelege
- 2023 Wohnungstür EG überarbeitet
- 2017 Türsprechanlage mit Kamera in allen Wohnungen
- 2016 Bäder DG & 2. OG
- 2013 Elektroinstallation 2. OG
- 2013 Elektroinstallation DG
- 2011 teilweise Fenster DG 3 Fach verglast
- 2008 teilweise Fenster EG
- 2008 Fenstertür 1. OG
- Balkone im 1 & 2 OG
- Kabel TV
- Vollkeller
- Obere Geschossdecke ist isoliert

**CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid**

## Tout sur l'emplacement

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, Gerhardt) spielt heute eine große Rolle, aber auch das Pressen von Aluminium- und Messingprofilen oder Aluminiumfolien (Hueck) sowie die Herstellung von Spezialstahlteilen (Plateestahl in Brüninghausen). Schulen Lüdenscheid hat ein differenziertes Schulwesen. Insgesamt gibt es 11 Grundschulen, 5 Förderschulen, 3 Hauptschulen, 3 Realschulen, 1 Gesamtschule und 3 Gymnasien.

CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 262.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. 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.

CODE DU BIEN: 24351004 - 58507 Lüdenscheid

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a Iserlohn  
E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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