

Lüdenscheid / Kalve

# Großzügiges Familienleben mit Kamin, Garten und Ausbaupotenzial

CODE DU BIEN: 26351023



PRIX D'ACHAT: 342.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 178 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 532 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve**

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

**CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26351023</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 178 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1980</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>342.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison bifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 30 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	137.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.04.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## La propriété



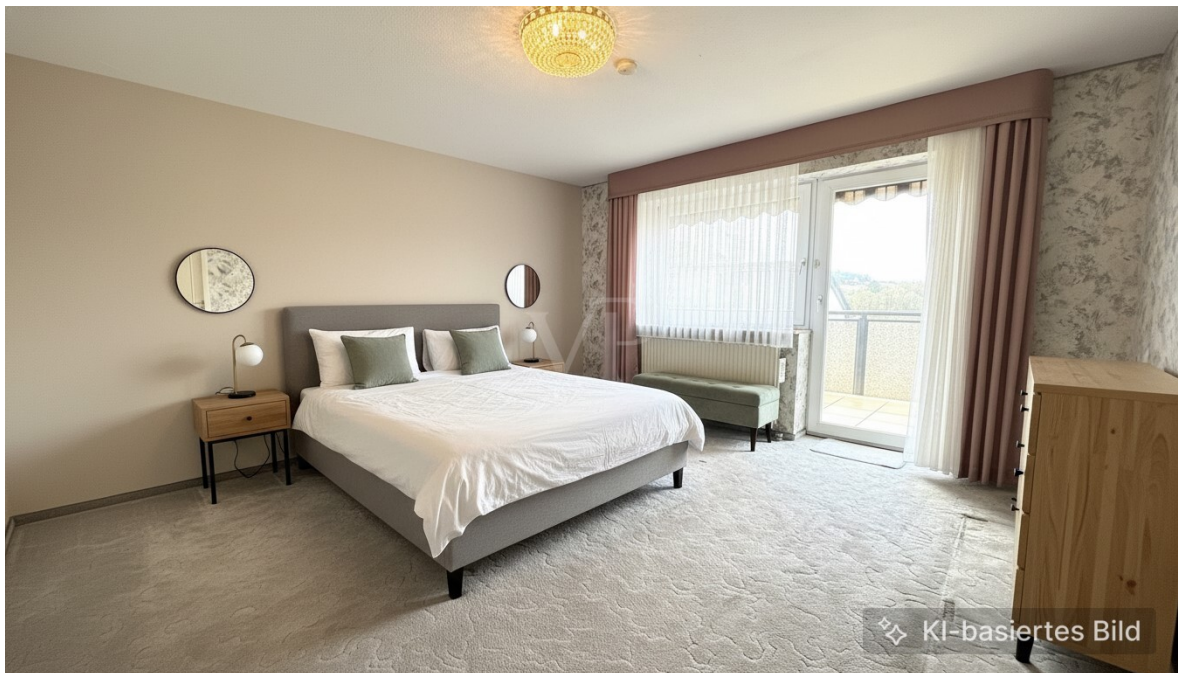
CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## La propriété



# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

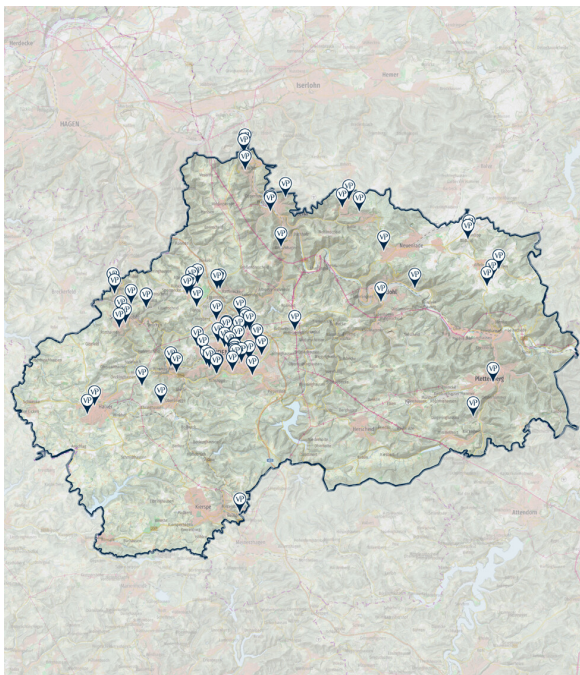
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## La propriété



**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)



**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)

CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve

## La propriété



### 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



### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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

**CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve**

## Une première impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 178 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem ca. 532 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.**

**CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve**

## **Détails des commodités**

- 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 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche im KG ca. 30 m<sup>2</sup>
- Sackgasse
- Großteil elektrische Rollläden
- Verklankerte Fassade

**CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26351023 - 58511 Lüdenscheid / Kalve**

## Contact

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

**Jörg Retzlaff**

---

**Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn**

**Tel.: +49 2371 - 35 19 449**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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