

Lüdenscheid / Zentrum

Historisches Reihennittelhaus mit Altstadtflair und modernem Wohngefühl

CODE DU BIEN: 26351030



PRIX D'ACHAT: 224.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN:
53 m²

CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

- 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: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26351030	Prix d'achat	224.900 EUR
Surface habitable	ca. 126 m ²	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Entièrement rénové
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 28 m ²
Année de construction	1725	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

La propriété



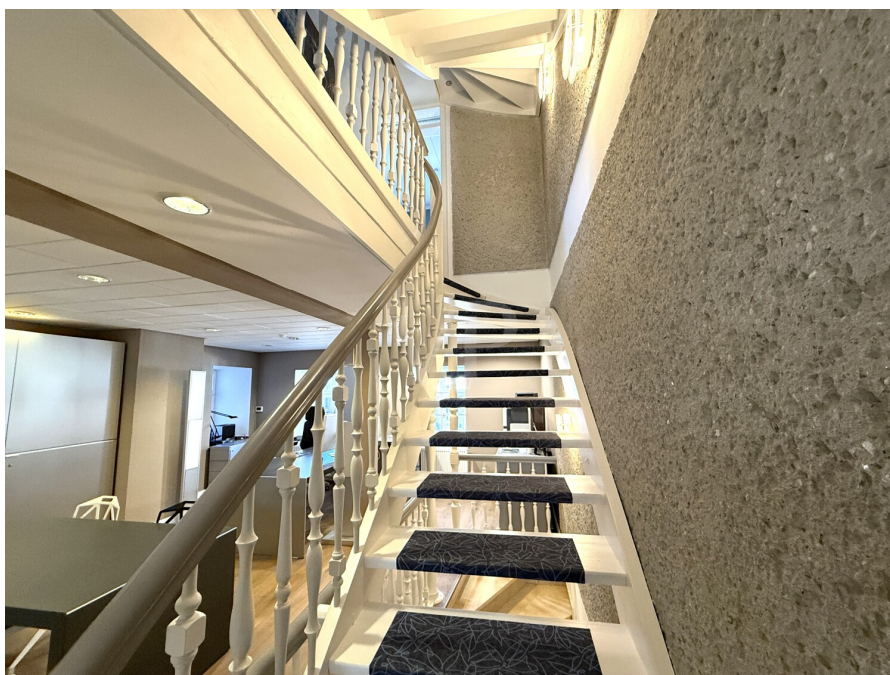
CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

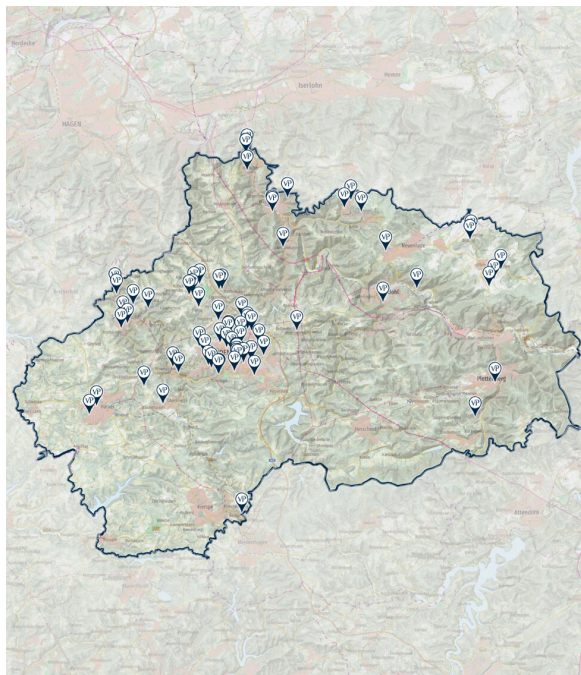
La propriété



KI-basiertes Bild

CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

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



Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

La propriété



VP 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



VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen

CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

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: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

Une première impression

Inmitten der historischen Altstadt von Lüdenscheid präsentiert sich dieses vollständig renovierte Reihemittelhaus aus dem Jahr 1725 mit einer Wohnfläche von ca. 126 m² auf einem Grundstück von ca. 53 m². Das von außen denkmalgeschützte Objekt verbindet geschichtsträchtige Architektur mit modernen Ausstattungsdetails und schafft so ein einzigartiges Wohnambiente. Die Immobilie wurde im Jahr 1982 umfassend kernsaniert und seither fortlaufend modernisiert.

Besonders hervorzuheben ist die hohe steuerliche Abschreibung von 8 %, die dieses Haus für Käufer besonders interessant macht.

Dank der zentralen Lage stellt es eine attraktive Option für Menschen dar, die die Vorteile des Stadtlebens schätzen und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen bevorzugen.

Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, eignet sich das Haus optimal für Paare oder Familien mit maximal einem Kind. Zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung. Die beiden Bäder wurden ebenfalls modernisiert und präsentieren sich zeitgemäß ausgestattet. Die eingebaute Einbauküche bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Weiteres Inventar kann nach Absprache mit dem Eigentümer bei Bedarf kostenpflichtig übernommen werden.

Besonders das Echtholzparkett schafft ein angenehmes Raumgefühl. Darüber hinaus sorgen die erneuerten Innentüren für ein harmonisches Gesamtbild im gesamten Innenbereich. Eine zentrale Gasheizung und moderne Heizkörper, garantiert auch in den Wintermonaten wohlige Wärme.

Weitere Abstellfläche bietet der Spitzboden, der ideal zur Unterbringung seltener genutzter Gegenstände geeignet ist.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten und vollständig renovierten Zustand.

Ein besonderes Plus: Ein fester Stellplatz befindet sich ca. eine Gehminute entfernt und kann für 50 € pro Monat weiterhin genutzt werden.

Die flexible Nutzung der Immobilie als Wohn- und Gewerbeobjekt eröffnet zusätzlich individuelle Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Die Übergabe kann kurzfristig nach notarieller Beurkundung erfolgen, sodass ein zeitnaher Einzug problemlos möglich ist.

Dieses Refugium in der Altstadt von Lüdenscheid spricht vor allem Interessenten an, die Wert auf eine Kombination aus stilvollem Wohnen, durchdachter Modernisierung und urbaner Lage legen.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie persönlich zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

Détails des commodités

2025 Hauptwasserleitung
2022 Einbauküche
2021 Echtholzparkett
2016 Gastherme und Heizkörper
2013 Dacheindeckung
2013 Zwei Bäder
2013 Gäste- WC
2013 Innentüren
1982 Kernsaniert
Glasfaseranschluß liegt im Haus
Einbauschränk Bad OG
Abstellfläche auf dem Spitzboden
Kabel- TV

CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

Tout sur l'emplacement

Lüdenscheid-Zentrum besticht durch seine solide industrielle Basis in den Bereichen Kunststoff, Elektronik und Fertigung, die eine verlässliche wirtschaftliche Grundlage und Beschäftigungssicherheit schafft. Die Stadt bietet eine stabile Finanzinfrastruktur und verbindet urbanes Leben mit einer angenehmen Lebensqualität, die Paaren und Familien eine ausgewogene Balance zwischen Arbeit und Freizeit ermöglicht.

Im Herzen von Lüdenscheid finden Paare und kleine Familien ein lebendiges Umfeld, das durch seine vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten besticht. Zahlreiche Cafés und Restaurants laden zu genussvollen Stunden zu zweit ein, während kulturelle Highlights wie die Lüdenscheider Altstadtbühne e.V. sowie der Kulturhauspark spannende Veranstaltungen und entspannte Stunden im Grünen versprechen. Für sportlich aktive Paare bieten Fitnessstudios und Laufstrecken vielfältige Möglichkeiten, gemeinsam aktiv zu sein.

Besonders attraktiv zeigt sich das Bildungsangebot: Die Volkshochschule und die Fachhochschule Südwestfalen bieten vielfältige Möglichkeiten für persönliche Weiterbildung und lebenslanges Lernen – ideal für Paare, die ihre Karriere fördern oder neue Interessen entdecken möchten.

Auch in puncto Gesundheit ist für das Wohlbefinden der Paare und kleine Familien gesorgt. Apotheken und das Gesundheitszentrum sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie verschiedene Arztpraxen und medizinische Einrichtungen, die schnelle und kompetente Versorgung gewährleisten.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit nahegelegenen Bushaltestellen und dem Bahnhof Lüdenscheid sorgt für unkomplizierte Mobilität

innerhalb der Stadt und darüber hinaus. So sind alle wichtigen Ziele bequem erreichbar, was den Alltag für Paare spürbar erleichtert.

Diese Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, umfassender Infrastruktur, vielfältigen Freizeit- und Bildungsangeboten sowie einer sicheren und attraktiven Umgebung macht Lüdenscheid-Zentrum zu einem idealen Wohnort für Paare und Familien, die Wert auf eine harmonische und zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Eigentümer Raum zum Wachsen, Entdecken und Genießen – ein Ort, an dem sie sich rundum wohlfühlen können.

CODE DU BIEN: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

Plus d'informations

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 vorbehalten 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: 26351030 - 58511 Lüdenscheid / Zentrum

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

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

www.von-poll.com