

Lüdenscheid

Solide 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und viel Tageslicht

CODE DU BIEN: 26351059



PRIX D'ACHAT: 95.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 57 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26351059 - 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: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26351059
Surface habitable	ca. 57 m²
Etage	4
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1971

Prix d'achat	95.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	02.10.2028
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	92.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1971

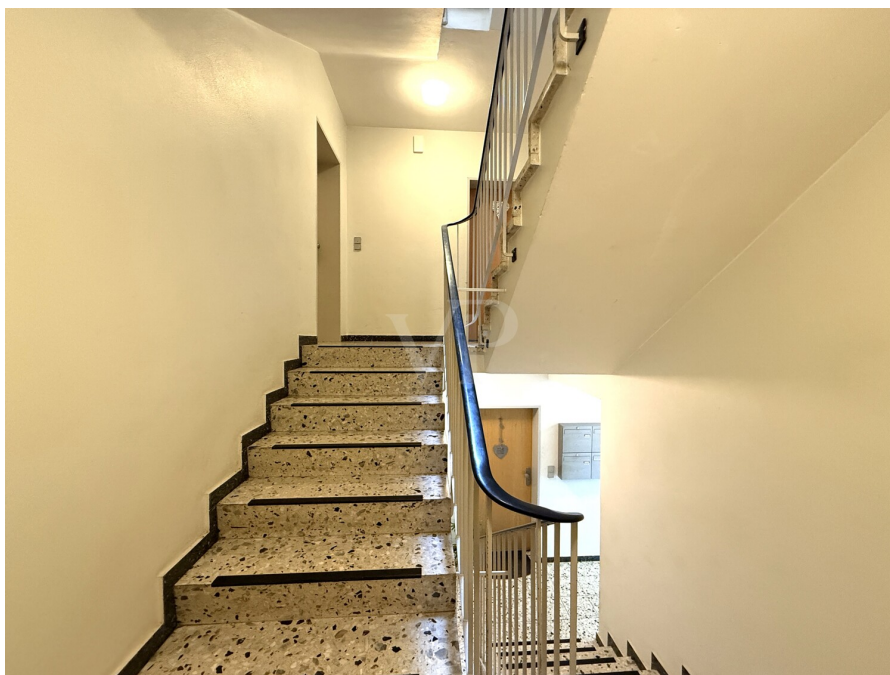
CODE DU BIEN: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

La propriété



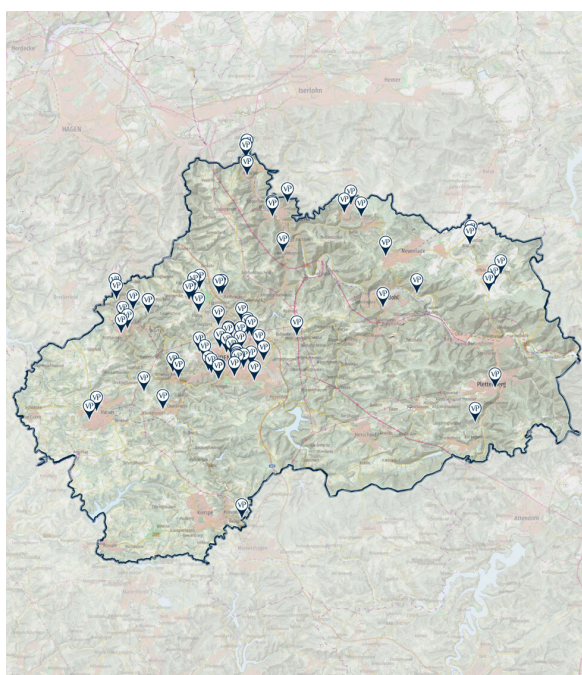
CODE DU BIEN: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

La propriété

Capital

**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN****Top-Makler Iserlohn****Höchstnote für
von Poll Immobilien**Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 MaklerHEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

**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

CODE DU BIEN: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

Une première impression

Diese gepflegte und helle Etagenwohnung im 4. Obergeschoss bietet auf ca. 57 m² ein angenehmes Zuhause mit einem durchdachten Grundriss und zwei Balkonen. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen den Räumen eine freundliche, offene Atmosphäre. Das Gebäude wurde 1971 fertiggestellt und verfügt über eine Zentralheizung. Rollläden und ein eigener Kellerraum ergänzen die Ausstattung.

Die Wohnung empfängt mit einer angenehm breiten Diele und einer klaren Raumaufteilung. Mittelpunkt ist der helle Wohnbereich mit großen Fenster- und Türelementen zum Balkon. Der Parkettboden sorgt für eine warme, zeitlose Note und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Möblierung. Die beiden Balkone erweitern den Wohnraum nach draußen und schaffen zusätzlichen Platz für einen kleinen Sitzbereich, Pflanzen oder entspannte Stunden im Freien. Der nahegelegene Baumbestand sorgt dabei für eine angenehme grüne Umgebung.

Die separate Küche ist funktional gestaltet und mit hellen Fronten, Spüle, Kochfeld und einer kompakten Arbeitszeile ausgestattet. Das vollständig geflieste Badezimmer verfügt über Badewanne, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper. Ein zusätzlicher Abstellbereich mit Regalböden sowie der eigene Kellerraum bieten praktischen Stauraum.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt gepflegt, solide und angenehm unaufgeregt – mit viel Tageslicht, einer guten Raumaufteilung und zwei attraktiven Außenbereichen.

Ein Aufzug ist nicht vorhanden; die Wohnung ist ausschließlich über das Treppenhaus erreichbar. Ein eigener Stellplatz oder eine Garage gehören nicht zur Wohnung. In den umliegenden Straßen stehen jedoch zahlreiche öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

Zur Info: Die Bilder wurden teilweise mithilfe KI möbliert, um die Einrichtungsmöglichkeiten besser zu veranschaulichen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

CODE DU BIEN: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

Détails des commodités

2 Balkone

Kellerraum

Bad mit Badewanne

Rollladen

Hausgeld mtl. €322 (inkl. €86 Instandhaltungsrücklage)

CODE DU BIEN: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

Tout sur l'emplacement

Lüdenscheid, eingebettet im Herzen des märkischen Sauerlands, überzeugt als lebenswerte Stadt mit einer soliden industriellen Prägung und einem praktischen, wertorientierten Immobilienmarkt. Die Stadt bietet eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung, die insbesondere Paare und Singles ein dynamisches und komfortables Umfeld garantiert. Mit rund 15.000 Einwohnern besticht Lüdenscheid durch eine dichte, innerstädtische Wohnstruktur, die kurze Wege und eine funktionale Infrastruktur ermöglicht – ideale Voraussetzungen für ein abwechslungsreiches und modernes Lebensgefühl.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine Vielzahl an Freizeit- und Kulturangeboten aus, die für Paare und Singles von großer Bedeutung sind. Cafés, Restaurants und Bars befinden sich in fußläufiger Entfernung und laden zu entspannten Stunden oder geselligen Abenden ein. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie der REWE Kaufpark sind bequem zu erreichen und ermöglichen eine stressfreie Versorgung des täglichen Bedarfs. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstationen Hochstein und Wehberg, die jeweils in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, erleichtert die Mobilität und verbindet schnell mit den umliegenden Städten.

Für die Freizeitgestaltung bietet Lüdenscheid zahlreiche Parks, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen, die gut erreichbar sind und vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung und zum sozialen Miteinander eröffnen. Sportvereine, Kinos und kulturelle Events sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm, das sowohl Erholung als auch Unterhaltung bietet. Gesundheitsversorgung ist ebenfalls optimal gewährleistet: Apotheken und Fachärzte sind fußläufig vorhanden, und das Medizinische Center Lüdenscheid sowie weitere medizinische Einrichtungen sind mit dem Bus oder Auto schnell erreichbar. Diese Nähe zur Gesundheitsversorgung schafft ein beruhigendes Sicherheitsgefühl.

Insgesamt bietet Lüdenscheid mit seiner durchdachten Infrastruktur, den vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten sowie der guten Erreichbarkeit von Gesundheits- und Einkaufseinrichtungen ein ideales Umfeld für Paare und Singles, die Wert auf eine aktive Lebensweise, Komfort und eine ausgewogene Lebensqualität legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem sich Lebensfreude und Gemeinschaft optimal verbinden lassen.

CODE DU BIEN: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26351059 - 58507 Lüdenscheid

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