

Lüdenscheid

Renditestarkes Mehrfamilienhaus in Lüdenscheid

Αριθμός ακινήτου: 26351029



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 549.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 321 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 16 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 623 m²

Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26351029	Τιμή αγοράς	549.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 321 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2015
Δωμάτια	16	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	10	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 80 m ²
τουαλέτα	6		
Έτος κατασκευής	1905		
Χώρος στάθμευσης	8 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Σφαιρίδιο	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	12.03.2036	Τελική ζήτηση ενέργειας	161.00 kWh/m ² a
Πηγή ενέργειας	Πέλετ	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1905

Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Το ακίνητο



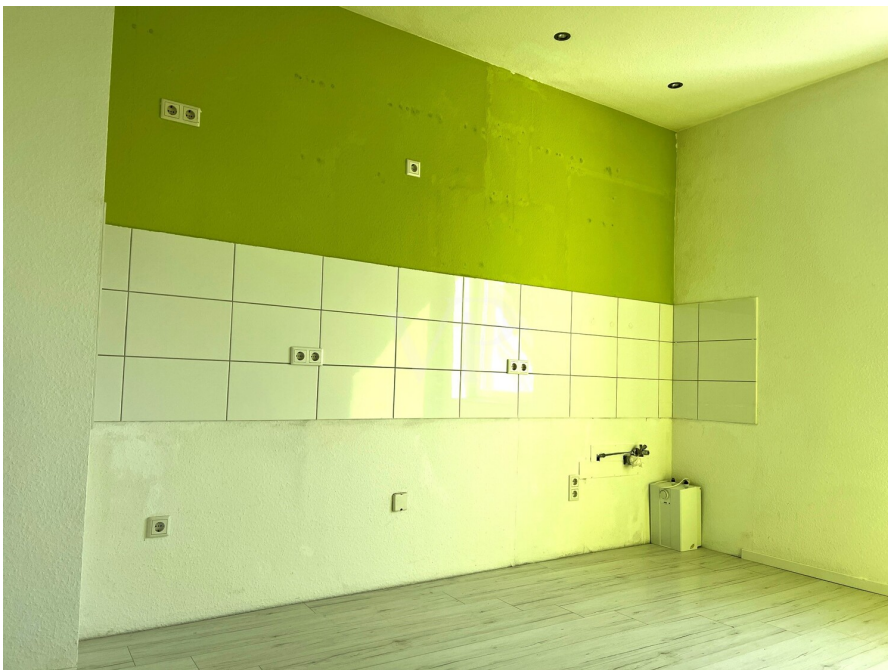
Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Το ακίνητο



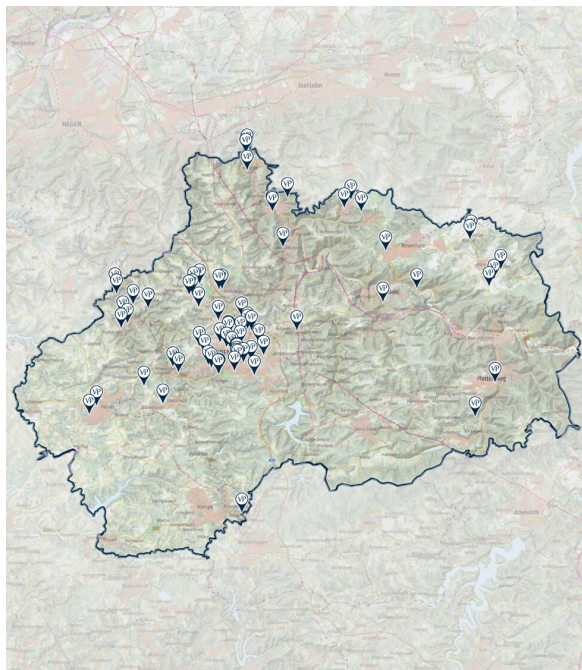
Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Το ακίνητο



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



Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Μια πρώτη εντύπωση

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1905 überzeugt mit seinen sechs Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von etwa 428 m² und einer Grundstücksfläche von rund 623 m². Die Immobilie befindet sich in modernisiertem Zustand und verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Eine grundlegende Sanierung des Hauses wurde im Jahr 2012 durchgeführt, weitere Modernisierungen folgten, unter anderem im Jahr 2015, wobei das Obergeschoss rechts umfassend saniert wurde.

Wohnflächen:

EG: ca. 32 m²

EG: ca. 40 m²

1. OG: ca. 90 m²

2. OG: ca. 90 m²

3. OG: ca. 90 m²

DG: ca. 68 m²

Summe: ca. 321 m²

Aufgrund der vollständigen Vermietung eignet sich das Objekt insbesondere für Investoren, die eine renditestarke Immobilie mit stabilen Mieteinnahmen suchen. Das Haus verfügt über eine moderne Palletheizung, die im Jahr 2011 installiert wurde und für eine effiziente sowie umweltbewusste Beheizung der Räumlichkeiten sorgt. Die Ausstattungsqualität befindet sich auf einem normalen Niveau und wurde im Zuge der Sanierungen konsequent erneuert. Hierzu zählen unter anderem neue Heizungsleitungen, Elektroleitungen und Hauptschaltschrank sowie Elektrounterverteilungen in den Wohnungen. Ein weiteres Augenmerk wurde auf die bauliche Substanz gelegt: Die Grundmauern im Kellergeschoss sind neu abgedichtet, Dacheindeckung und -isolierung wurden modernisiert und etwa 80 %

der Fenster wurden erneuert. Innen- und Wohnungstüren sowie Bodenbeläge und Innenputz wurden 2012 ebenfalls erneuert. Die Außenfassade erhielt einen frischen Putz und einen neuen Anstrich. Das Treppenhaus wurde bereits 2010 saniert, was den gepflegten Gesamteindruck des Hauses unterstreicht.

Im Außenbereich stehen acht Garagen bereit, die für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen und einen weiteren Vorteil für Mieter darstellen.

Die Immobilie befindet sich in einem voll vermieteten Zustand und erwirtschaftet derzeit Mieteinnahmen in Höhe von 41.520 € (Faktor von 13,22). Eine zukünftige Anpassung der Mieteinnahmen auf 43.680 € ist realisierbar.

Die nachhaltige Vermietbarkeit sowie die stabile Mietstruktur sprechen für das langfristige Potenzial dieser Immobilie.

Eine Übergabe der Immobilie kann kurzfristig nach der notariellen Beurkundung erfolgen.

Eine Besichtigung vor Ort ermöglicht Ihnen, sich vom umfassenden Sanierungsstand und dem Entwicklungspotenzial selbst zu überzeugen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin.

Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Λεπτομέρειες των ανέσεων

2015 OG saniert

2012 Grundlegend saniert

- Hauptschaltschrank, Elektrounterverteilungen in den Wohnungen
- Elektroleitungen, Innenputz
- Heizungsleitungen, ca. 80% der Fenster
- Bodenbelege, Innentüren und Wohnungstüren
- Außenputz und Anstrich
- Dacheindeckung und Dachisolierung
- Grundmauern im KG neu abgedichtet
- Gegensprechanlage

2011 Palletzentralheizung

2010 Treppenhaus saniert

2008 Fenstertür im EG rechts

SAT- TV

8 Garagen

Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Όλα για την τοποθεσία

Lüdenscheid präsentiert sich als eine attraktive Stadt mit rund 71.200 Einwohnern, die durch einen stabilen Immobilienmarkt und eine kontinuierliche Wertsteigerung besticht. Die moderat steigenden Preise für Häuser und Eigentumswohnungen spiegeln die nachhaltige Nachfrage wider und unterstreichen die solide Investitionsbasis. Mit einem breit gefächerten Immobilienangebot von rund 385 Objekten bietet die Stadt vielfältige Möglichkeiten für Kapitalanleger, die auf eine langfristige Wertentwicklung und eine verlässliche Infrastruktur setzen.

Die zentrale Lage innerhalb der Stadt gewährleistet eine exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. So erreichen Sie den Bahnhof Lüdenscheid in nur etwa zehn Minuten zu Fuß, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren garantieren. Ergänzend sorgen mehrere nahegelegene Bushaltestellen, für flexible Mobilität im urbanen Raum. Die Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen rund 2,5 Kilometer entfernt ermöglicht zudem eine unkomplizierte Anbindung an überregionale Verkehrswege.

Das Umfeld überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus hochwertigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Bildungseinrichtungen wie das Nestor Bildungsinstitut und die Euro-Schulen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine nachhaltige Wertschöpfung durch die Ansiedlung qualifizierter Fachkräfte. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken und Facharztpraxen in unmittelbarer Nähe bestens gewährleistet – ein weiterer Pluspunkt für die Standortqualität. Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt und sichern eine hohe Lebensqualität für die Bewohner.

Freizeit- und Erholungsangebote runden das attraktive Standortprofil ab: Von Spielplätzen und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe bis hin zu kulturellen Einrichtungen wie dem Park-Theater, bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Diese ausgewogene Infrastruktur schafft eine solide Basis für eine nachhaltige Nachfrage am Immobilienmarkt und unterstreicht die Attraktivität von Lüdenscheid als Investitionsstandort.

Für Investoren bietet Lüdenscheid somit eine vielversprechende Kombination aus stabiler Wertentwicklung, hervorragender Infrastruktur und einem breit gefächerten Angebot an Annehmlichkeiten – ideale Voraussetzungen für eine zukunftssichere Kapitalanlage in einem dynamischen regionalen Markt.

Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Άλλες πληροφορίες

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 vorbehaltenlich 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.

Αριθμός ακινήτου: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com