

Lüdenscheid / Hellersen

# Modern iroda/rendelo/szolgáltató/kiskereskedelmi helyiségek a kórház közvetlen közelében.

VP azonosító: 25351052



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

**VÉTELÁR: 523.000 EUR • SZOBÁK: 14**

**VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen

## Áttekintés

VP azonosító	25351052	Vételár	523.000 EUR
Szobák	14	Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	1899		
Parkolási lehetőségek	12 x Felszíni parkolóhely		
		Teljes terület	ca. 687 m <sup>2</sup>
		Modernizálás / felújítás	2016
		Az ingatlan állapota	Korszerűsített
		Kereskedelmi terület	ca. 138 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 546 m <sup>2</sup>

**VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Könnyű földgáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.04.2035	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1899

**VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## Az ingatlan



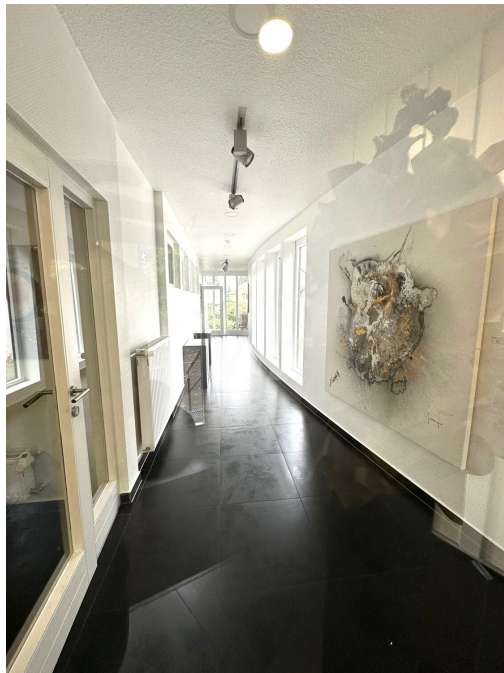
VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen

## Az ingatlan



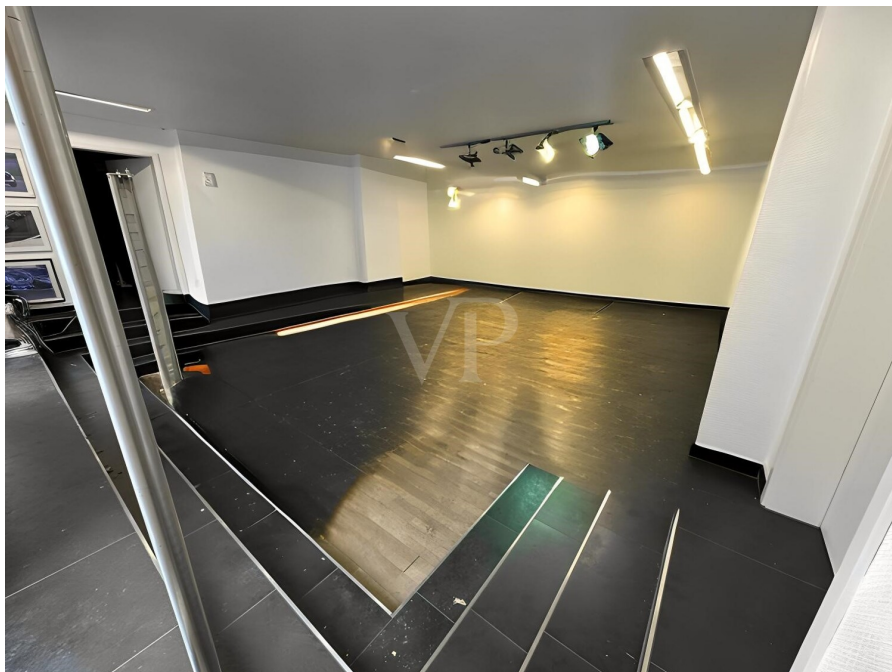
VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen

## Az ingatlan



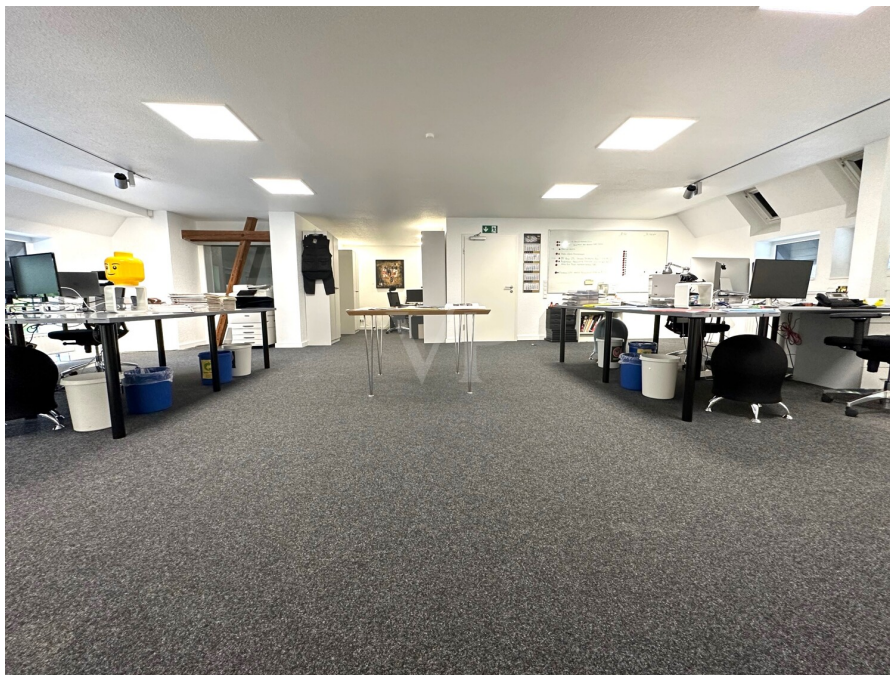
VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen

## Az ingatlan



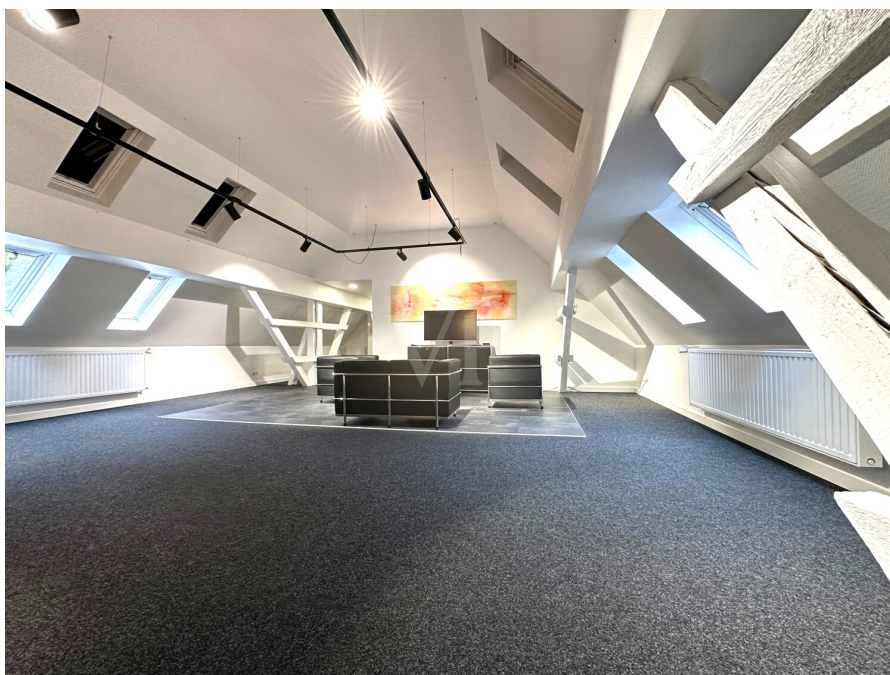
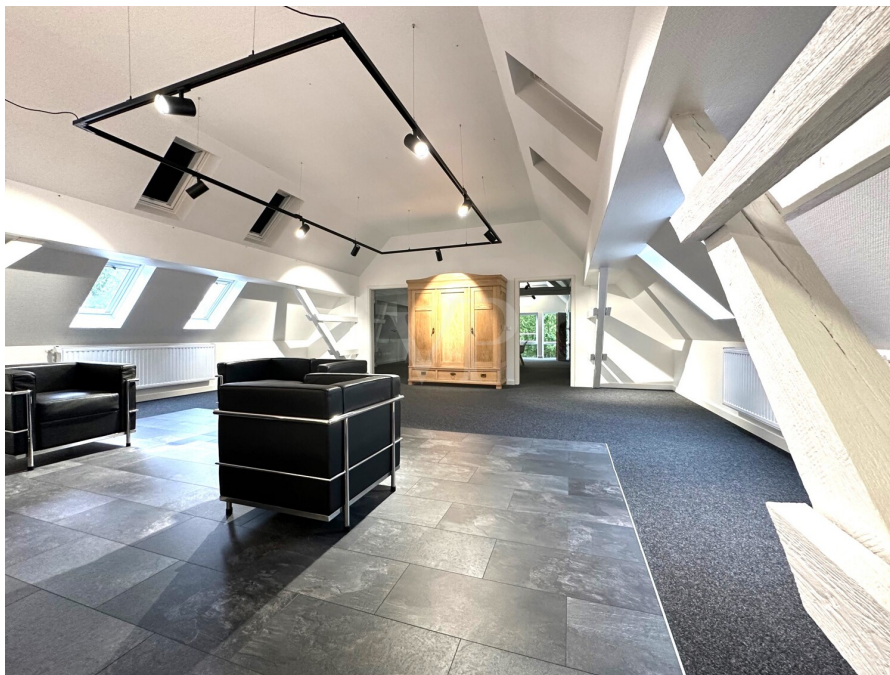
VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen

## Az ingatlan



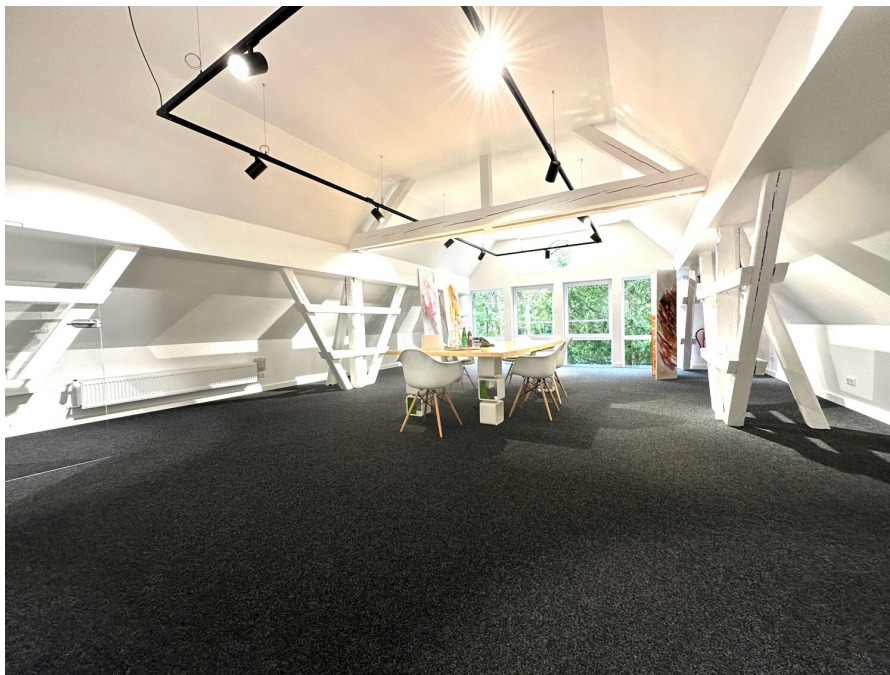
VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen

## Az ingatlan



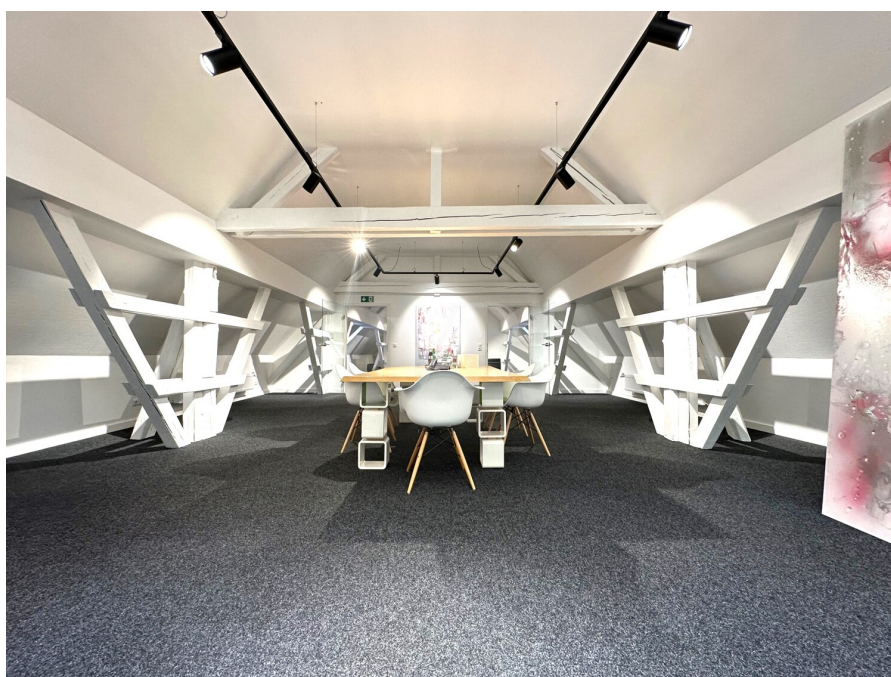
VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## Az elso benyomás

Dieses ansprechende Bürohaus wurde im Jahr 1899 errichtet und befindet sich nach umfassender Modernisierung im Jahr 2016 in einem äußerst gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Die Immobilie vereint den Charme eines historischen Gebäudes mit moderner Ausstattung und hochwertigen Details. Sie eignet sich ideal für Unternehmen, Praxen oder Agenturen, die Wert auf ein repräsentatives Arbeitsumfeld und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Durch die unmittelbare Nähe sowohl zum Klinikum Lüdenscheid als auch zur Sportklinik Hellersen eignen sich die Räumlichkeiten z. B. auch hervorragend für eine medizinische / reha-technische Nutzung.

Das Bürohaus bietet eine Gesamtfläche von ca. 546 Quadratmetern, verteilt auf 14 vielseitig nutzbare Räume. Sie betreten das Gebäude über einen großzügigen Eingangsbereich, von dem aus Sie Zugang zu den verschiedenen Büros, Besprechungszimmern und Gemeinschaftsbereichen haben. Jede Etage ist praktisch angelegt und bietet ausreichend Raum für individuelle Gestaltungswünsche: Ob Einzel- oder Großraumbüros, Empfangsbereiche oder Rückzugsorte für konzentriertes Arbeiten – hier finden unterschiedlichste Unternehmenskonzepte beste Voraussetzungen.

Die hochwertige Modernisierung im Jahr 2016 sorgt für einen erstklassigen Nutzungskomfort. Ein Großteil der Fenster wurde durch moderne Ausführungen ersetzt und sorgen für eine angenehme Belichtung in allen Räumen. Die komplette Elektrotechnik wurde erneuert und mit einem leistungsfähigen Netzwerksystem ergänzt, sodass schnelle internetbasierte Arbeitsabläufe problemlos gewährleistet sind – dank separatem Internetanschluss mit bis zu 250 MBit Download-Geschwindigkeit. Eingebaute LED-Beleuchtung und zahlreiche Einbaustrahler schaffen in Kombination mit den erneuerten Bodenbelägen eine produktive und freundliche Arbeitsatmosphäre.

Für Ihre Sicherheit ist das Bürohaus mit einer Alarmanlage ausgestattet. Zudem

wurden die WC-Anlagen vollständig modernisiert und bieten zeitgemäßen Komfort. Ein Großteil der Heizkörper sowie Heizungsrohre wurden 2016 erneuert und sorgen für eine zuverlässige Beheizung der gesamten Immobilie. Das Dach wurde im selben Zug gereinigt und die Dachziegel neu lasiert und versiegelt, was für zusätzlichen Schutz und Langlebigkeit sorgt.

Besonders praktisch sind die vorhandenen Einbauküchen im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss – ideal für den täglichen Bedarf Ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Beide Einbauküchen sind im Kaufpreis enthalten!

Für Sie und Ihre Gäste stehen rund um das Gebäude 12 befestigte Stellplätze zur Verfügung.

Der Standort der Liegenschaft zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit aus. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Kliniken Hellersen Hellersen sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr ebenso wie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Infrastrukturgebote.

Diese Immobilie überzeugt durch die gelungene Kombination aus historischer Substanz und moderner Arbeitswelt. Ein sofortiger Bezug ist möglich. Sie bietet Raum für produktives Arbeiten ebenso wie für Repräsentation und Entwicklung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten dieses Objekts zu überzeugen.

Mögliche Übergabe: schnellstens nach notarieller Beurkundung

**VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## Részletes felszereltség

- 2016 Großteil der Fenster erneuert
- 2016 Elektrotechnik erneuert
- 2016 Netzwirkkabel gelegt
- 2016 LED Beleuchtung und Einbaustrahler
- 2016 Alarmanlage
- 2016 Bodenbeläge
- 2016 WC- Anlagen
- 2016 Großteil der Heizkörper erneuert
- 2016 Heizungsrohre
- 2016 Dach gereinigt und versiegelt
- 2016 Einbauküchen EG und DG
- 2016 Internetanschluß mit bis zu 250 mBit Download
- 12 Stellplätze

**VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## Minden a helyszínrol

Die Immobilie ist äußerst verkehrsgünstig gelegen im Süden von Lüdenscheid, mit schneller Anbindung an die A45 (Ausfahrt 15 – Lüd.-Süd) und bietet gute Anfahrtsmöglichkeiten für z.B. Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden.

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, Gerhardi) spielt heute eine große Rolle, aber auch das Pressen von Aluminium- und Messingprofilen oder Aluminiumfolien (Hueck) sowie die Herstellung von Spezialstahlteilen (Platestahl in Brüninghausen).

Schulen

Lüdenscheid hat ein differenziertes Schulwesen. Insgesamt gibt es 11

Grundschulen, 5 Förderschulen, 3 Hauptschulen, 3 Realschulen, 1 Gesamtschule

und 3 Gymnasien.

**VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.4.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 107.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 17.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

**VP azonosító: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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