

Lüdenscheid / Stüttinghausen

# Top gepflegtes Mehrfamilienhaus in bester Lage – voll vermietet & hochwertig ausgestattet

VP azonosító: 26351026



VÉTELÁR: 556.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 375 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 904 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen**

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

**VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen**

## Áttekintés

VP azonosító	26351026
Hasznos lakótér	ca. 375 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	14
Hálósobák	10
Fürdoszobák	4
Építés éve	1993
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 4 x Garázs

Vételár	556.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végso energiafogyasztás	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.01.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

**VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## Az ingatlan



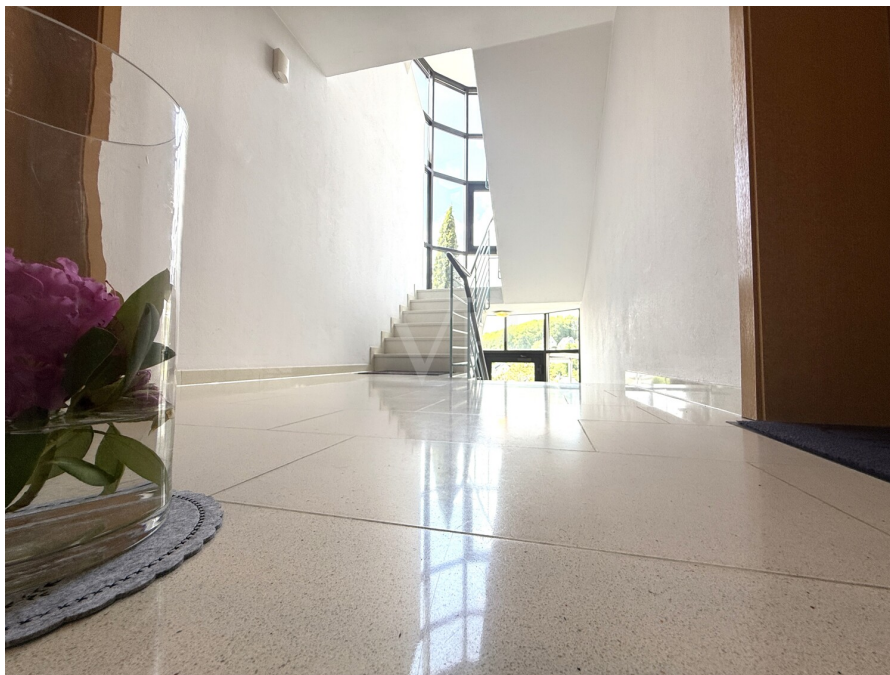
VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## Az ingatlan



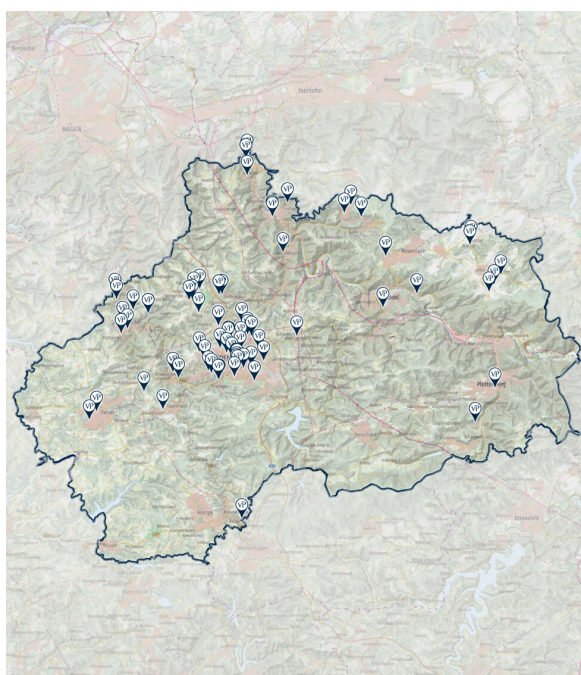
VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## Az ingatlan



### 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



### 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)



VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen**

## **Az also benyomás**

Dieses außergewöhnlich gepflegte Mehrfamilienhaus in bester Lage von Lüdenscheid vereint nachhaltige Wertbeständigkeit, attraktive Renditechancen und hochwertige Wohnqualität. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 904 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie rund 375 m<sup>2</sup> Wohnfläche und präsentiert sich dank kontinuierlicher Pflege und laufender Instandhaltung in einem hervorragenden Top-Zustand.

Das 1993 fertiggestellte Gebäude überzeugt durch seine gehobene Ausstattung, ein repräsentatives Erscheinungsbild sowie sehr gepflegte Innen- und Außenbereiche. Die Immobilie ist voll vermietet und stellt damit bereits heute eine attraktive und sichere Einnahmequelle dar.

Die moderne Zentralheizung sorgt für effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung. Zusätzlich wurden die vier Garagen bereits 2023 für Wallbox-Anschlüsse vorbereitet – ein zukunftsorientierter Mehrwert im Hinblick auf Elektromobilität. Ergänzt wird das Angebot durch zwei weitere Stellplätze.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Wohnlage in einer der gefragtesten Adressen Lüdenscheids. Die Kombination aus Top-Lage, exzellentem Pflegezustand und solider Bauqualität macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer seltenen Gelegenheit für Kapitalanleger.

### **Wohnflächen:**

Souterrain: ca. 92 m<sup>2</sup>

OG rechts: ca. 86 m<sup>2</sup>

OG links: ca. 86 m<sup>2</sup>

DG: ca. 111 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: ca. 375 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung:**

4 Garagen

2 Stellplätze

Vorbereitung für Wallboxen

Voll vermietet

Sehr gepflegter Gesamtzustand

**Mieteinnahmen aktuell: 33.660 € p.a.**

**Mieteinnahmen Potenzial: 39.153 € p.a.**

**Faktor: ca. 16**

**Vereinbaren Sie gerne einen Termin, um sich vor Ort von den zahlreichen Vorzügen und der attraktiven Gesamterscheinung selbst zu überzeugen.**

**VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen**

## **Részletes felszereltség**

- 2026DG Überarbeitung Parkett**
- 2025Balkone, Balkongeländer u. Treppengeländer neu gestrichen**
- 2024DG 2 neue Dachfenster**
- 2023Neue Fenster Waschküche**
- 2023EG Neuer Rolladenpanzer**
- 2022Kellerflur streichen**
- 2022DG Neue Vinylböden Kinderzimmer u. Schlafzimmer**
- 2022DG Wände u. Decken komplette Wohnung neu streichen**
- 2021EG Neue Duschkabine Bad**
- 2019EG Bad Dusche neu gefließt und neue Armaturen**
- 2018Bekleidung u Abdichtung Dachgauben**
- 2018OG li. Decken u Wände gestrichen**
- 2018Garagenfront gereinigt und neu gestrichen**
- 2018Keller u Waschküche Böden und Wände**
- 2018EG Whg. u.a. Wände tapeziert, Decken gestrichen**
- 2016Außentreppenaufgang rund neu gemacht**
- 2015Vordächer an 60 + 62 neu mit Kupferanschlüssen usw. überarbeitet**
- 2015OG re.Parkett neu abgezogen**
- 4 Garagen**
- 2 Stellplätze**

**VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen**

## Minden a helyszínrol

Lüdenscheid-Stüttinghausen überzeugt als ein stabiler und zukunftssicherer Wohnstandort, der durch seine ausgewogene Mischung aus hoher Lebensqualität und solider wirtschaftlicher Basis besticht.

Die Stadt Lüdenscheid zeichnet sich durch eine kontinuierlich wachsende Nachfrage aus, getragen von Fachkräften und Ruheständlern, die das ruhige, grüne Umfeld mit einer ausgezeichneten Infrastruktur schätzen.

Mit moderaten Immobilienpreisen bietet Lüdenscheid-Stüttinghausen ein attraktives Umfeld für Kapitalanlagen. Die niedrige Leerstandsquote unterstreichen die Stabilität des Immobilienmarktes. Ergänzt wird dies durch eine hervorragende Verkehrsanbindung, umfassende Gesundheits- und Bildungseinrichtungen sowie fortlaufende Investitionen in den Breitbandausbau und die Gewerbeentwicklung, die das Standortpotenzial weiter stärken.

Die Lage in Stüttinghausen profitiert von einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So sind die Bushaltestellen sehr gut zu Fuß erreichbar, während der Bahnhof „Lüdenscheid-Brügge (Westf.)“ ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese hervorragende Erreichbarkeit sichert eine hohe Mobilität für Bewohner und Mieter gleichermaßen.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe ist vielfältig und reicht von Kindertagesstätten über verschiedene Grund- und Hauptschulen bis hin zu weiterführenden Berufskollegs und der Fachhochschule Südwestfalen. Dies garantiert eine umfassende Bildungsinfrastruktur, die langfristig die Attraktivität des Standorts für Familien und junge Fachkräfte sichert.

Im Gesundheitsbereich überzeugt Stüttinghausen mit einem breiten Spektrum an Ärzten, Apotheken und spezialisierten Praxen. Das nahegelegene Medizinische Center Lüdenscheid sowie das Gesundheitszentrum Wilhelmstraße bieten zudem eine umfassende medizinische Versorgung, die den Standort auch für Senioren und Familien besonders attraktiv macht.

Für die Nahversorgung stehen mehrere Supermärkte fußläufig zur Verfügung, ergänzt durch weitere Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Die vielfältigen Freizeit- und Sportangebote, darunter Spielplätze, Sportanlagen und Parks, schaffen eine lebendige und lebenswerte Umgebung, die den Wohnwert zusätzlich steigert.

Die Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und nachhaltigem Wertzuwachs macht Lüdenscheid-Stüttinghausen zu einem äußerst attraktiven

**Investmentstandort. Für Investoren bietet dieser Standort eine verlässliche Perspektive auf Wertsteigerung und eine sichere Vermietbarkeit in einem wachsenden Marktumfeld.**

**VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen**

## **További információ / adatok**

**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 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.

**VP azonosító: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen**

## **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)**