

Lüdenscheid

# Impressionante villa in una posizione privilegiata a Lüdenscheid

**Codice oggetto: 25351013**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 460.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 264 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 772 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25351013</b>
Superficie netta	<b>ca. 264 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>9</b>
Camere da letto	<b>7.5</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>1895</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>460.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2009</b>
Stato dell'immobile	<b>Necessita ristrutturazione</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie linda	<b>ca. 148 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone</b>

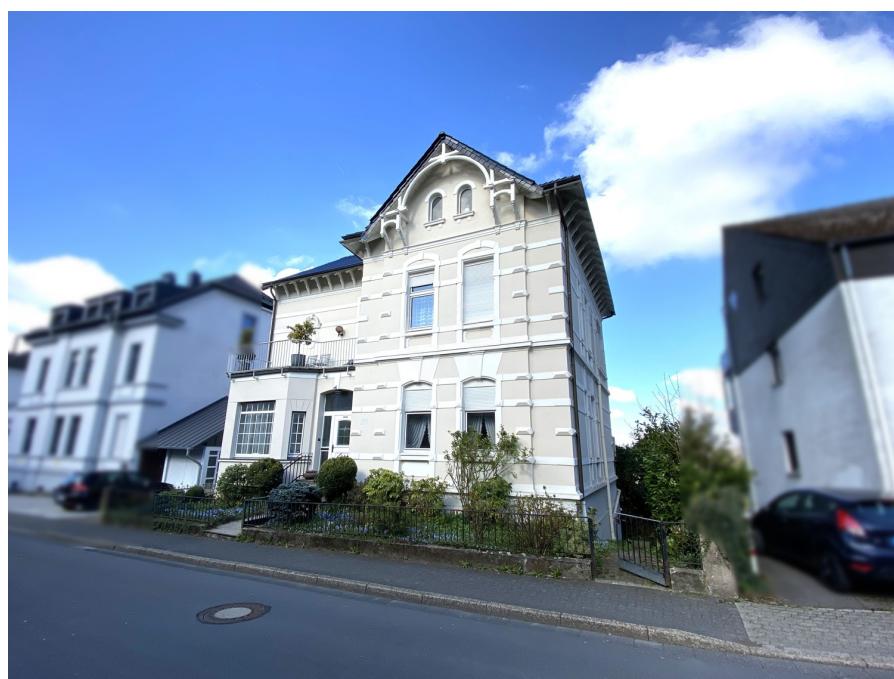
Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	207.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.03.2033	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1898

Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



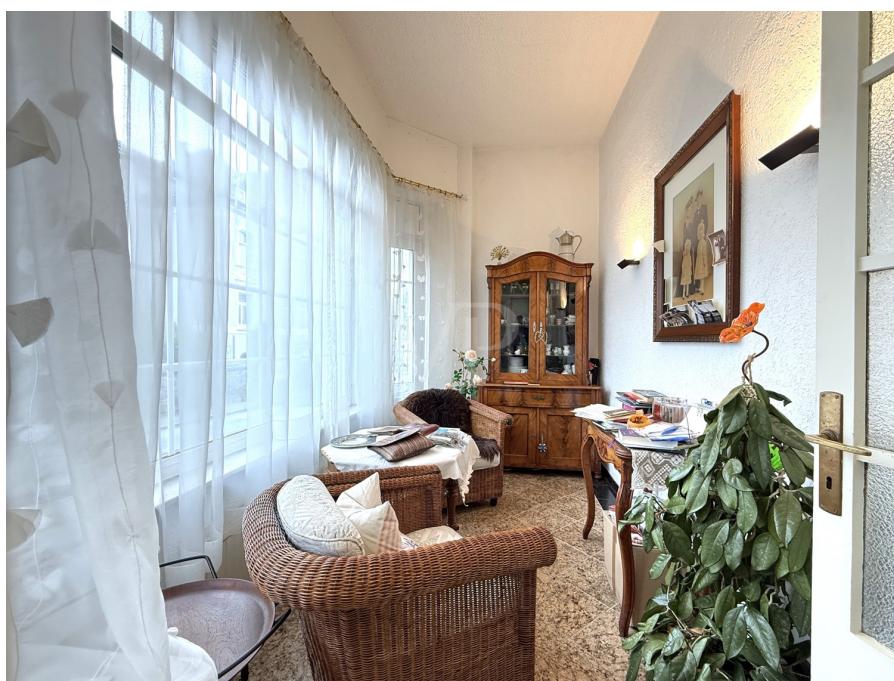
Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



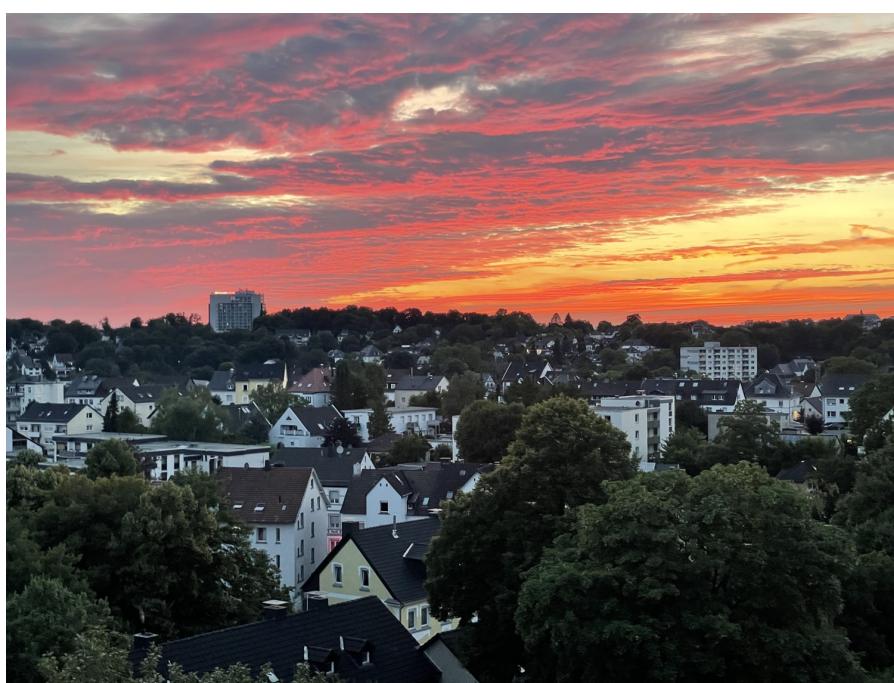
Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



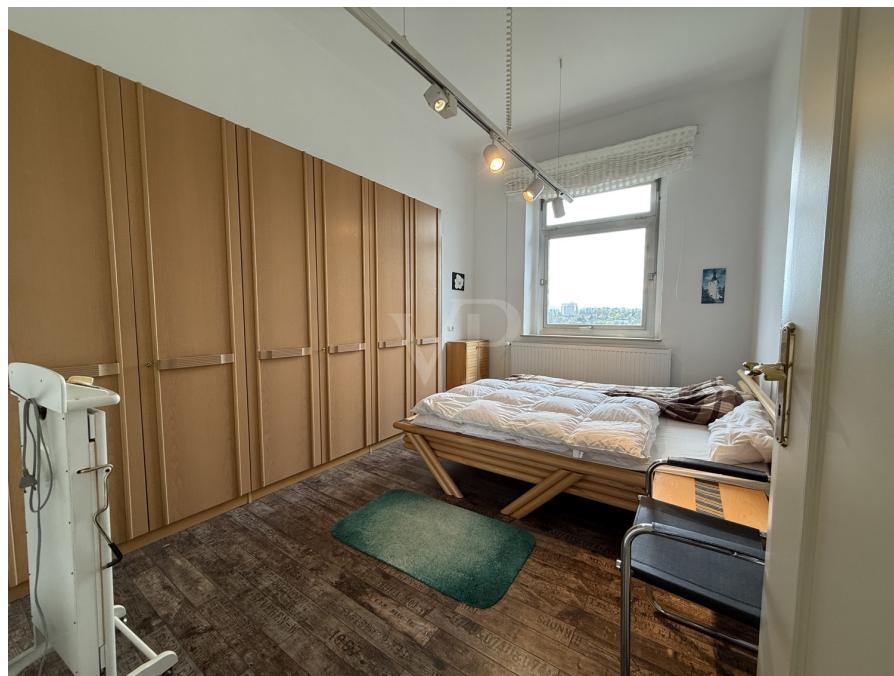
Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



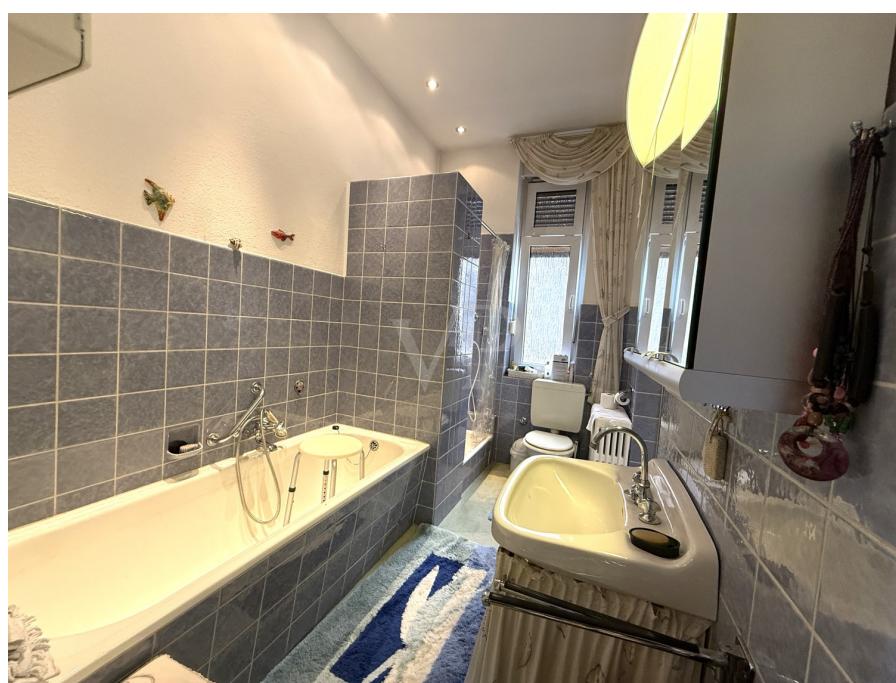
Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



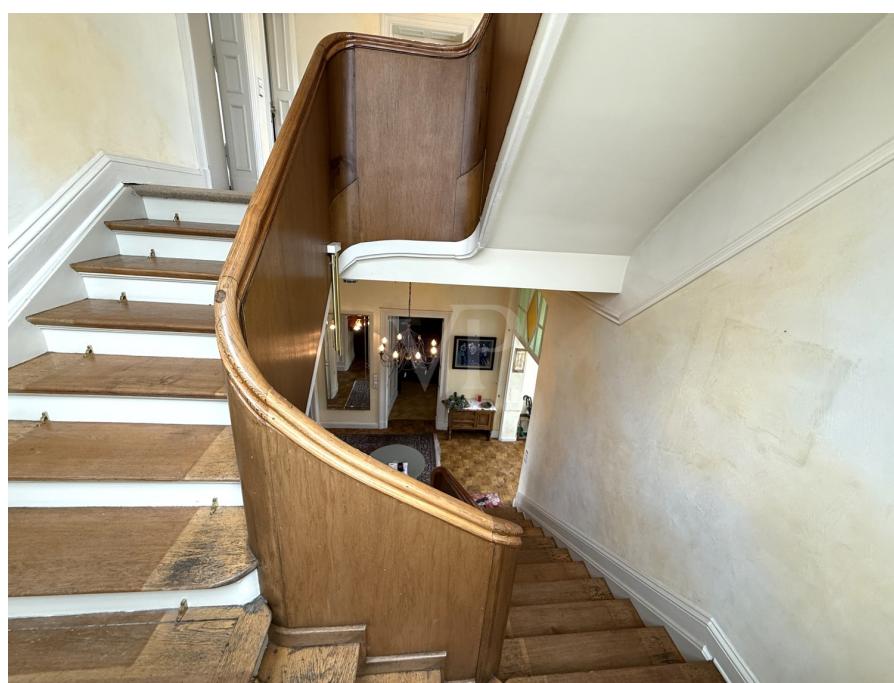
Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



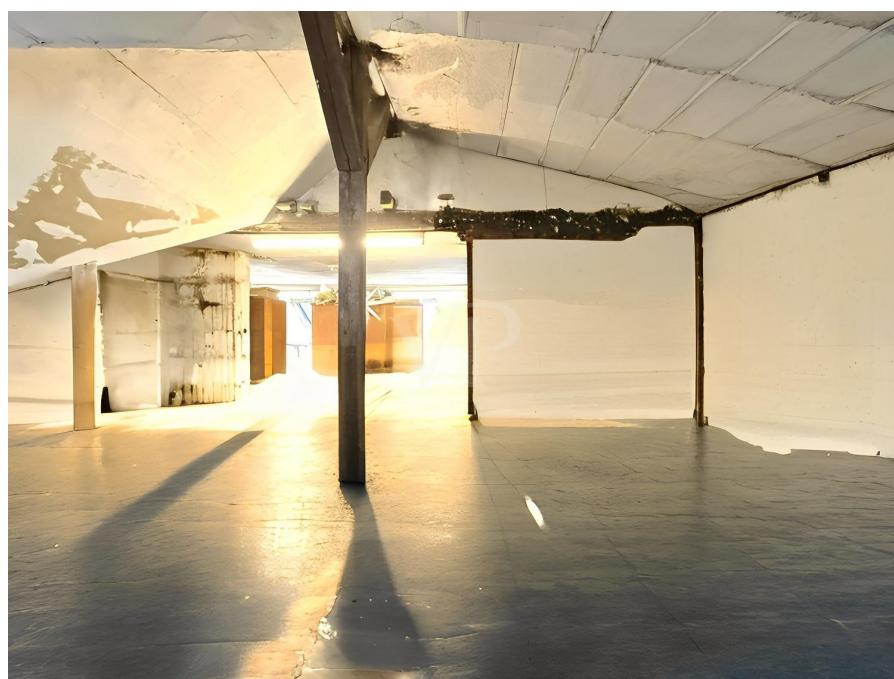
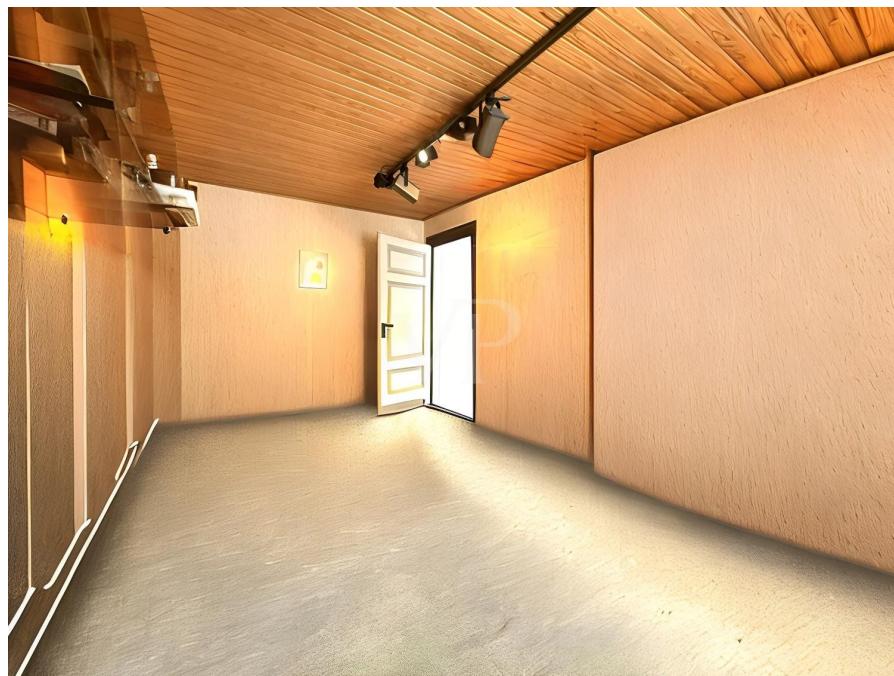
Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



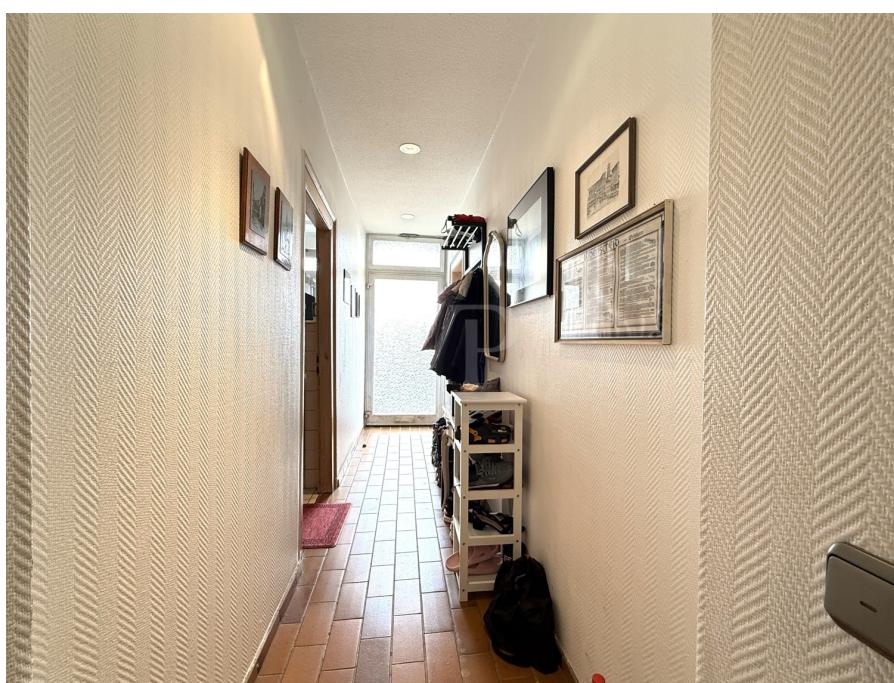
Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



VP VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

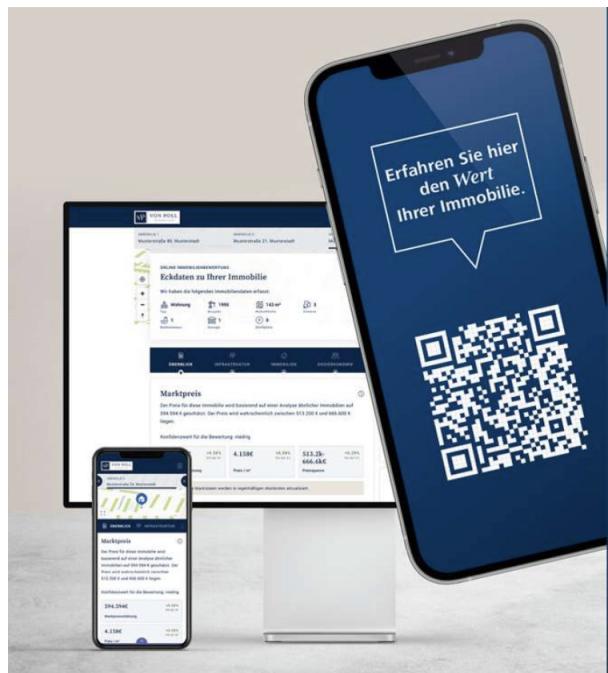
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

A photograph of a man and a woman standing outside a white building with a tiled roof. They are both smiling and looking towards each other. A white callout box with rounded corners is positioned in the lower right corner of the photo. It contains the text "Finanzierung berechnen" and a QR code.

Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



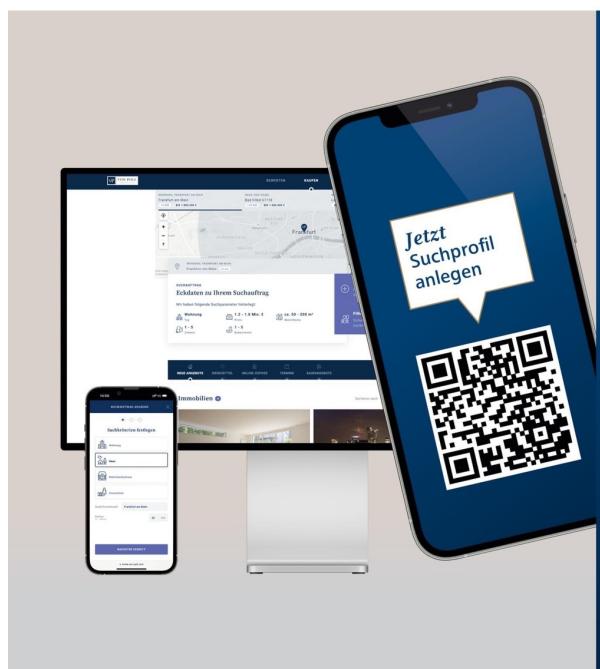
VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## Una prima impressione

In absoluter Bestlage von Lüdenscheid verkaufen wir eine wunderschöne Villa aus dem Jahre 1895. Die elegante Fassade der Immobilie zeugt vom herrschaftlichen Wohngefühl des späten 19. Jahrhunderts. Die ideale Wohnlage besticht durch ihre Nähe zur Innenstadt und die bequeme Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs. Das Objekt wirkt auf den ersten Blick sehr gepflegt. Bitte bedenken Sie jedoch, dass hier Renovierungs- und Modernisierungsbedarf ansteht.

Das Haus bietet Ihnen 4 Geschosse.

Im Kellergeschoß befindet sich eine kleine Einliegerwohnung, die ca. 35m<sup>2</sup> Wohnfläche umfasst. Die Wohnung ist über einen separaten Eingang zu erreichen und bietet ein Schlafzimmer, ein Durchgangszimmer (momentan Büro), ein Duschbad sowie eine Waschküche. Ideal für Ihre Teenager, für AuPairs oder Pflegepersonal.

3 weitere Räume dienen im Kellergeschoß als Nutzfläche (ca. 53m<sup>2</sup>) und auch die Heizung ist hier verbaut.

Das Erdgeschoss beherbergt die Hauptwohnung. Diese besticht durch historische Elemente wie elegante Stuckdecken und Originaltüren inklusive klassischer Türdrücker. Sie betreten die Wohnung und finden im Windfang- und Dielenbereich viel Platz für Garderobe, Schuhe und schicke Dekoelemente. Allein die großzügige Raumaufteilung im Erdgeschoss lässt den Charme vergangener Zeiten erahnen. Nutzen Sie im Sommer die mit ca. 16m<sup>2</sup> äußerst großzügig bemessene Hochterrasse, die Ihnen einen unvergleichlichen Blick auf Lüdenscheid bietet. Zur Verfügung stehen Ihnen weiterhin ein Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer und angrenzendem Musikzimmer. Eine geräumige Küche mit separater Speisekammer gewinnt das Herz so mancher Hobbyköche. Auch ein Gäste-WC ist auf dieser Etage vorhanden. Für ein wenig Privatsphäre sorgt die hübsche Veranda (ähnlich einem Wintergarten) – sicher super geeignet für eine gemütliche Lese-Ecke oder ein Blumenparadies für Pflanzenliebhaber. Über das herrschaftliche Treppenhaus gelangen Sie ins Obergeschoß. Hier finden Sie 3 Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer. Einen Balkon zur Strassenseite erreichen sie im Obergeschoß vom Treppenhaus aus.

Weiter die Stufen hinauf gelangen Sie ins Dachgeschoß. Hier befindet sich ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Vorraum, welcher momentan als Büro genutzt wird. Auf dieser Etage besteht die Möglichkeit, die Ausbaureserve von ca. 51m<sup>2</sup> noch frei zu gestalten. Selbstverständlich bietet Ihr Garten eine zusätzliche Terrasse sowie ein Gartenhaus. Eine Garage und 2 Stellplätze runden dieses Immobilienangebot ab.

Mögliche Übergabe: drei Monate nach der notariellen Beurkundung

Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## Dettagli dei servizi

Nutzfläche im UG ca. 53 m<sup>2</sup>  
Einliegerwohnung im UG 35 m<sup>2</sup>  
Garage  
2 Stellplätze  
2009 Dacheindeckung  
2009 Dachdämmung  
Kellertür  
Hochterrasse im EG  
Balkon 1. OG  
Gartenhaus  
Ausbaureserve im Dachgeschoss ca. 51 m<sup>2</sup>  
Kabel TV  
Tolle Fassade  
Herrschäftliches Wohnen  
Tolle Aussicht über Lüdenscheid  
Sehr gute Lage

**Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid**

## Tutto sulla posizione

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 Prägewerkzeuge, 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.

**Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.3.2033.

Endenergiebedarf beträgt 207.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1898.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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