

**Lüdenscheid / Hellersen**

# Locali moderni per uffici/studi/servizi/vendita al dettaglio nelle immediate vicinanze dell'ospedale.

**Codice oggetto: 25351052**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 523.000 EUR • VANI: 14**

**Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

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

**Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25351052	Prezzo d'acquisto	523.000 EUR
Vani	14	Ufficio/studio	Casa adibita a uffici
Anno di costruzione	1899	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Garage/Posto auto	12 x superficie libera	Superficie commerciale	ca. 687 m <sup>2</sup>
		Modernizzazione / Riqualficazione	2016
		Stato dell'immobile	Ammodernato
		Superficie commerciale	ca. 138 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 546 m <sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale leggero	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	07.04.2035	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1899

**Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## La proprietà



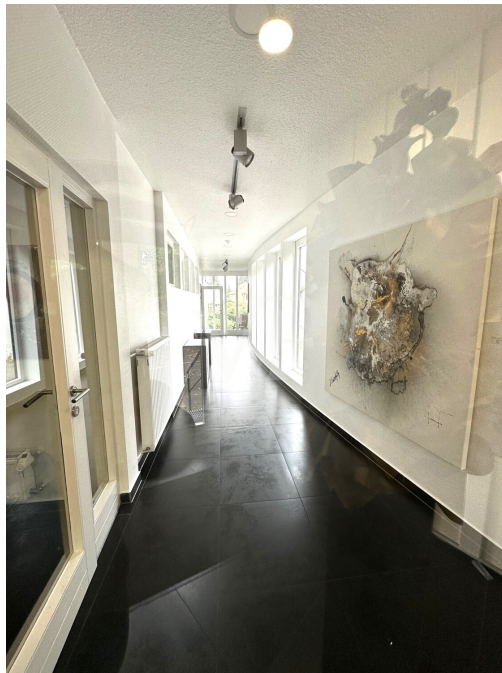
**Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## La proprietà



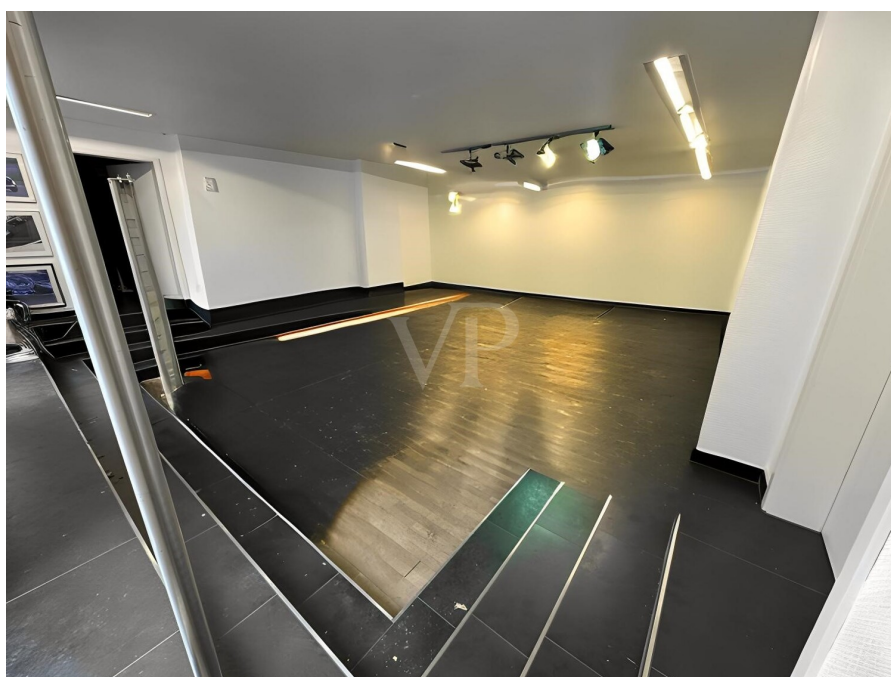
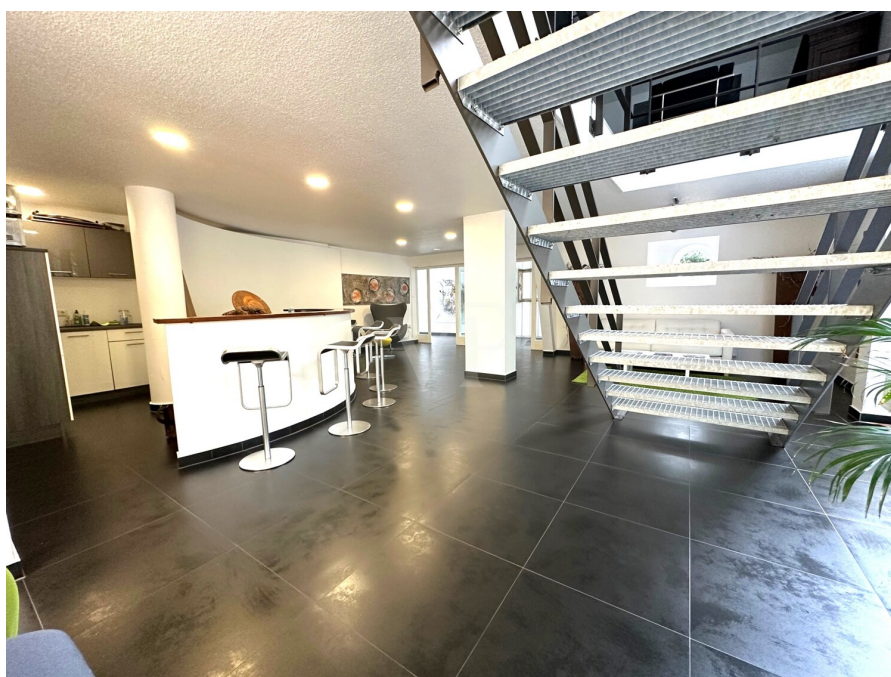
**Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen

## La proprietà



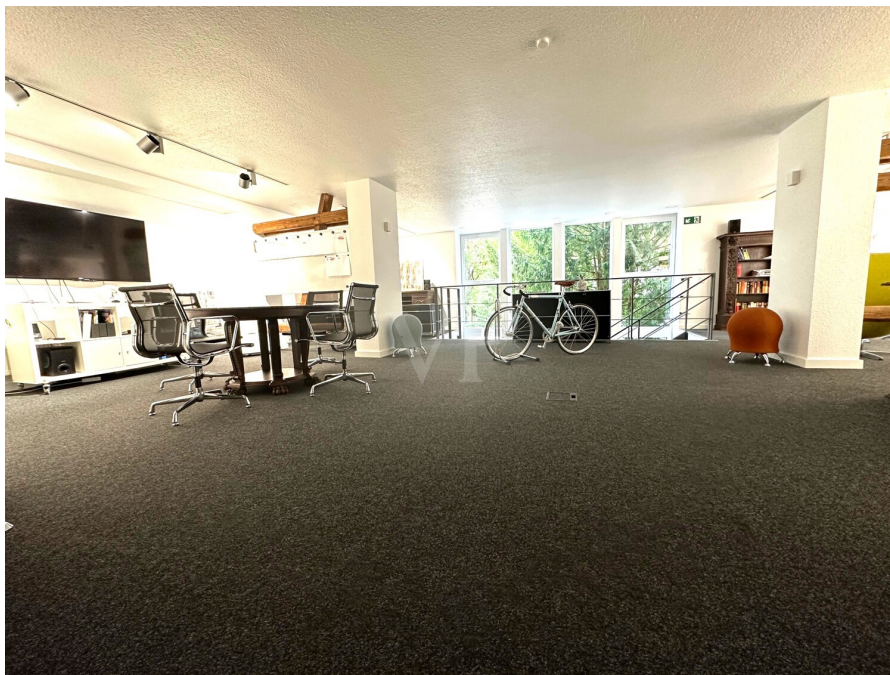
Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen

## La proprietà



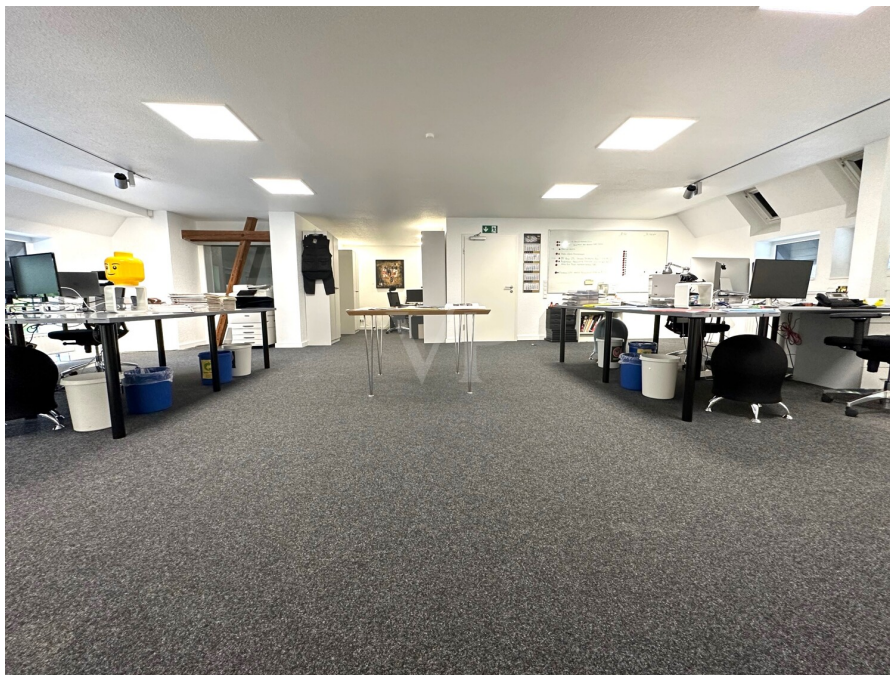
Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen

## La proprietà



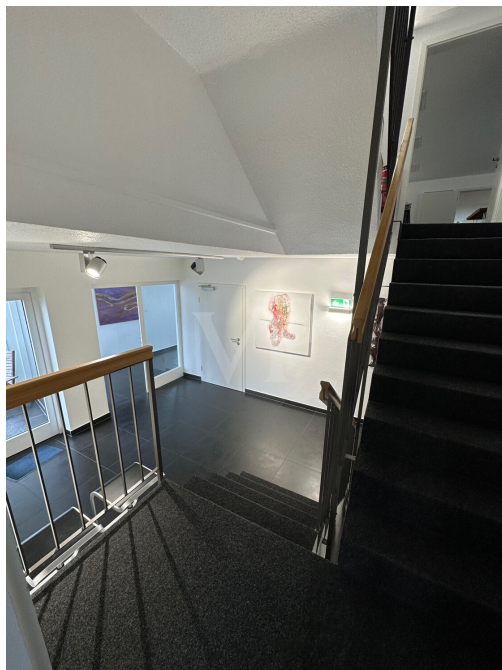
**Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## La proprietà



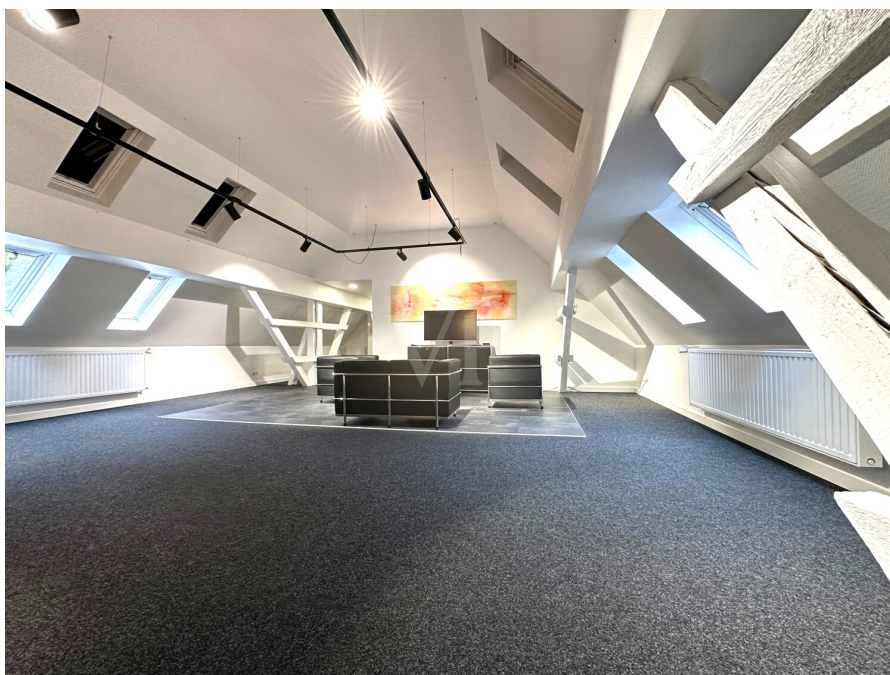
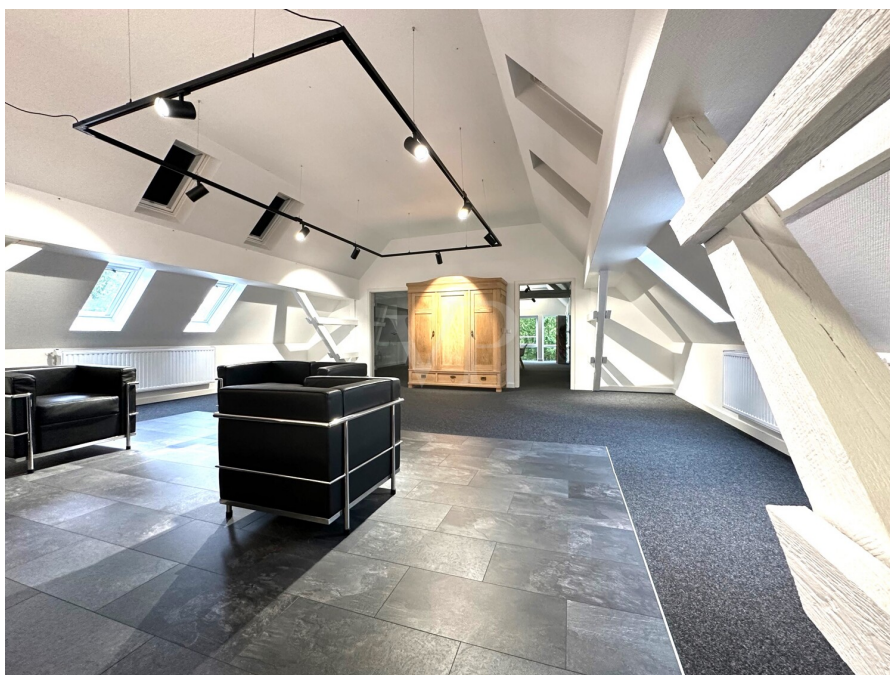
**Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## La proprietà



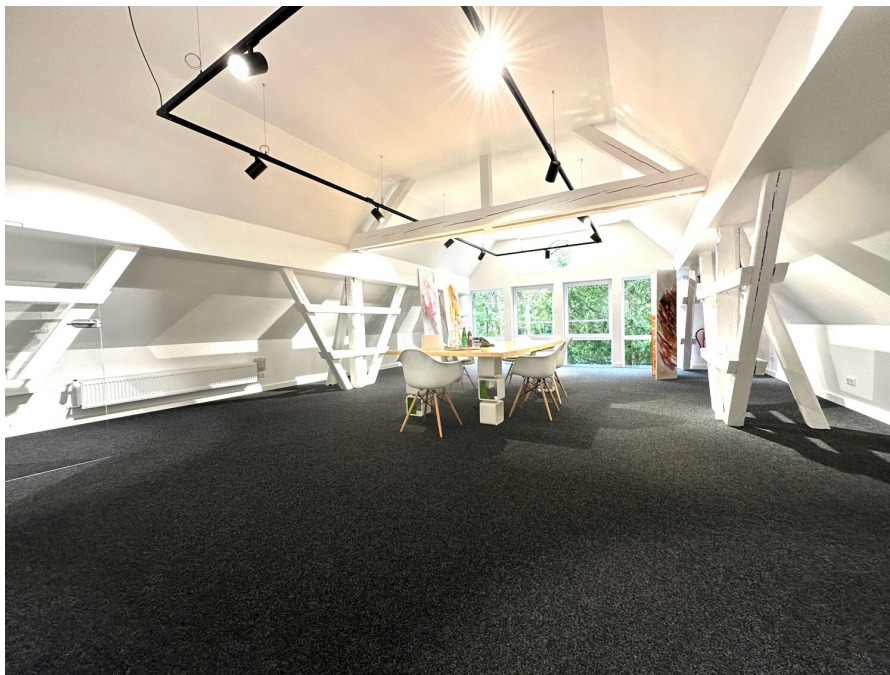
Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## Una prima impressione

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

**Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## Tutto sulla posizione

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 Kleiseisenindustrie 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.

**Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25351052 - 58515 Lüdenscheid / Hellersen**

## 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)