

Lüdenscheid

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten, Keller und ruhiger Rücklage

Compte-objet: 2635-53

PREZZO D'ACQUISTO: 264.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 271 m²

Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid



A colpo d'occhio



La proprietà



Dati energetici



Planimetrie



Una prima impressione



Dettagli dei servizi



Tutto sulla posizione



Ulteriori informazioni



Partner di contatto

Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26351053
Superficie netta	ca. 104 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	1 x superficie fuori

Prezzo d'acquisto	264.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compensato di registrazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Rinnovellizzazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 63 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / vicino al comune, Cucina compartibile

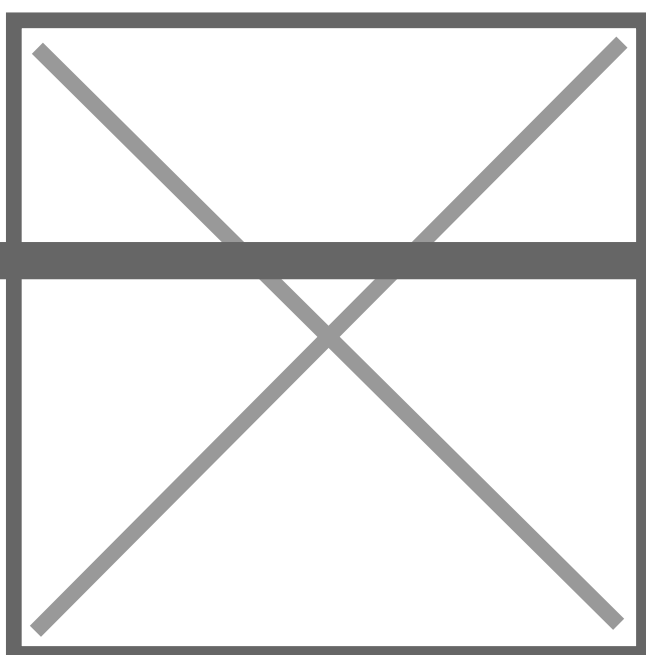
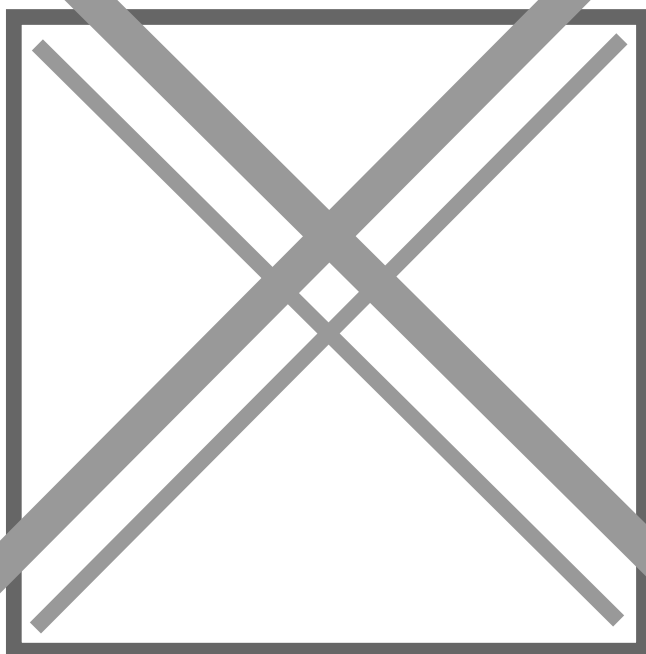
Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	100.62 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.07.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

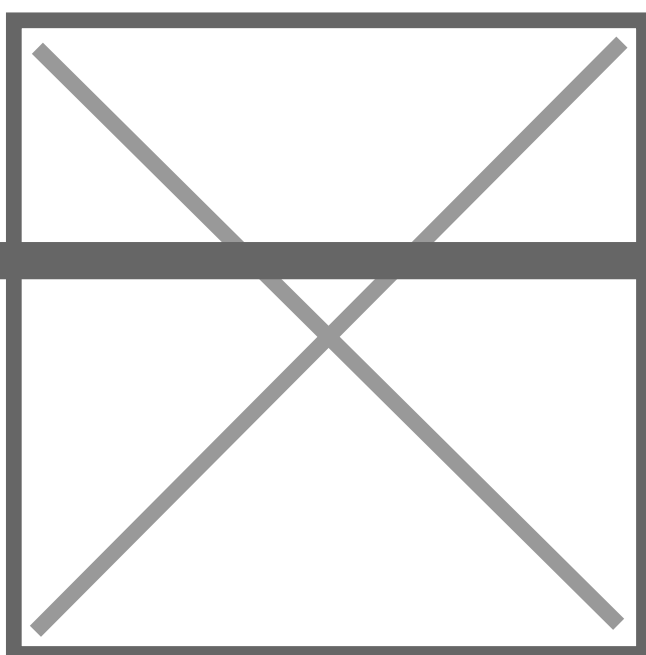
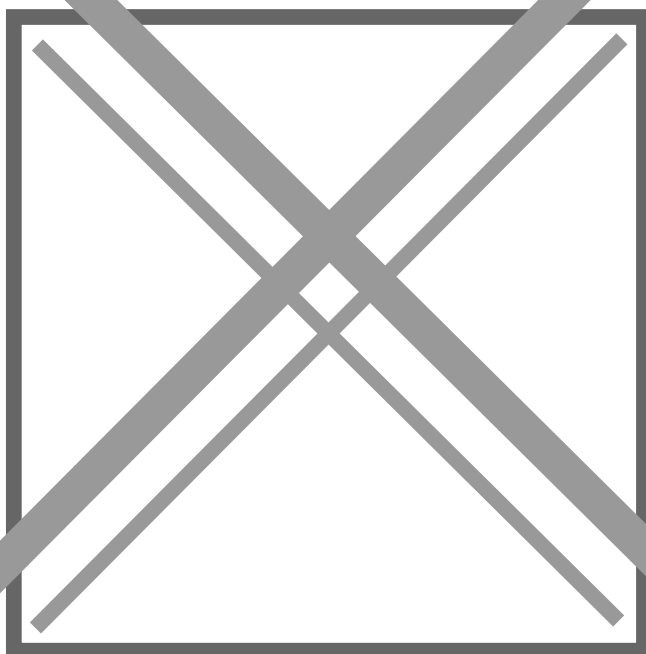
Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

La proprietà



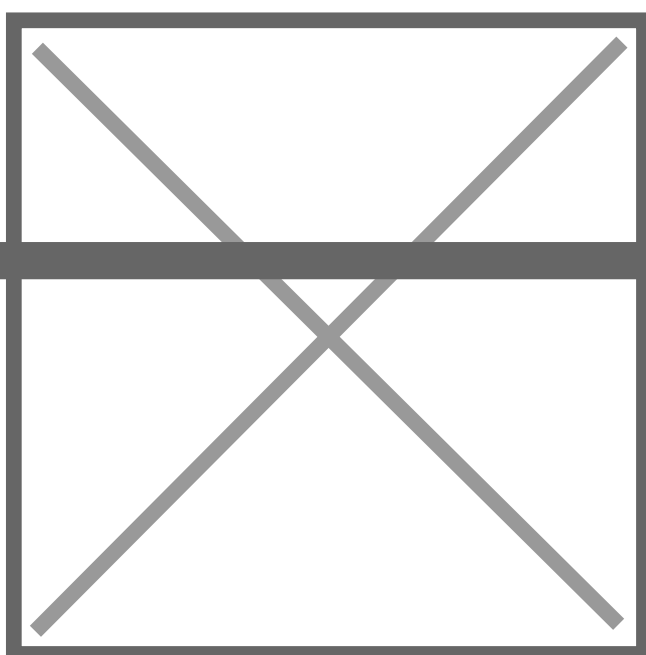
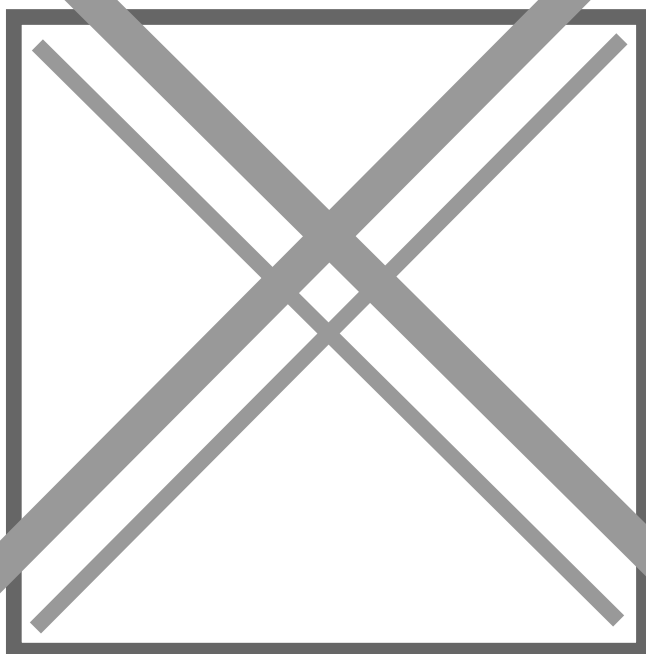
Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

La proprietà



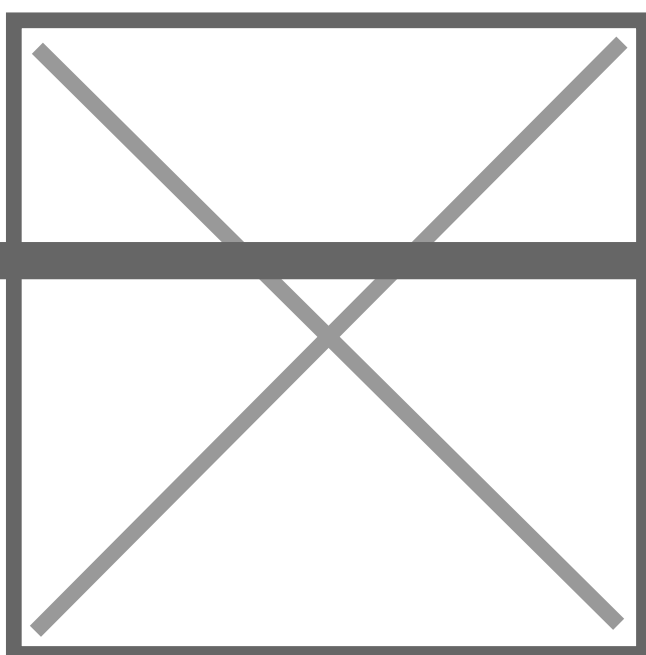
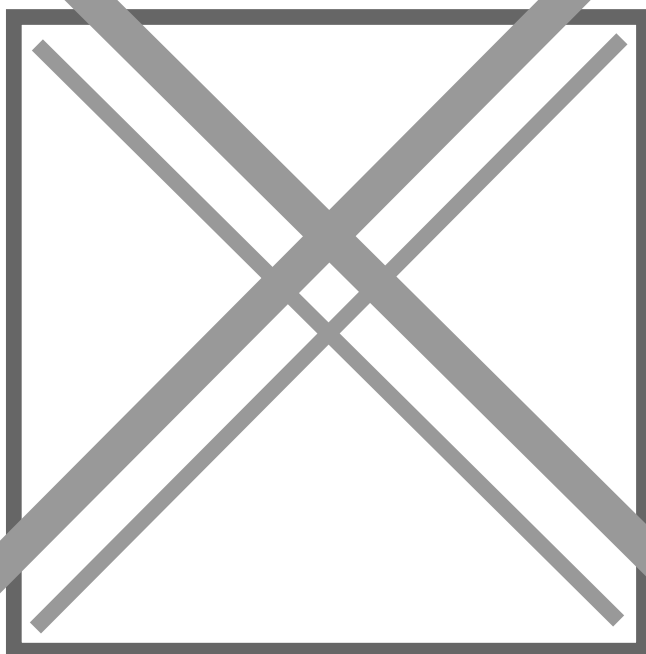
Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

La proprietà



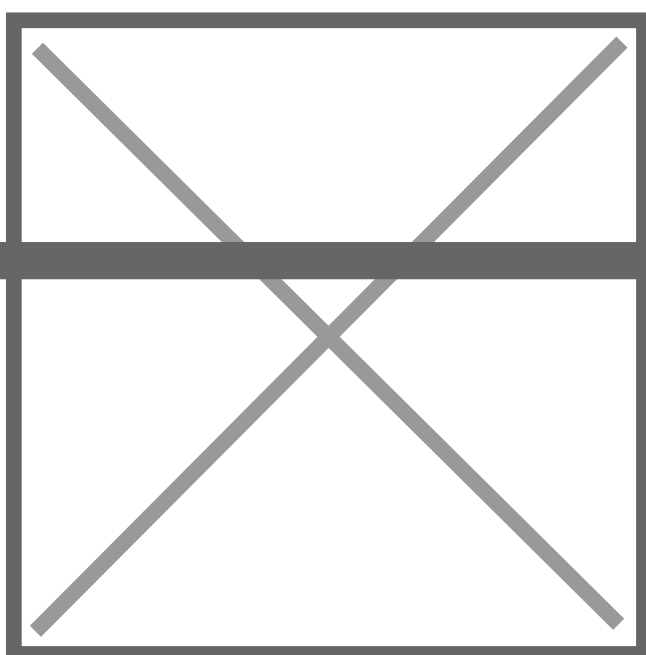
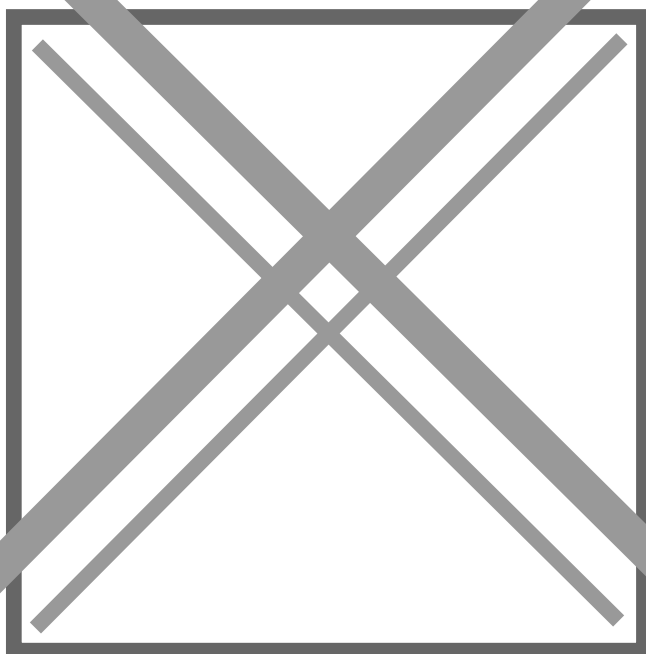
Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

La proprietà



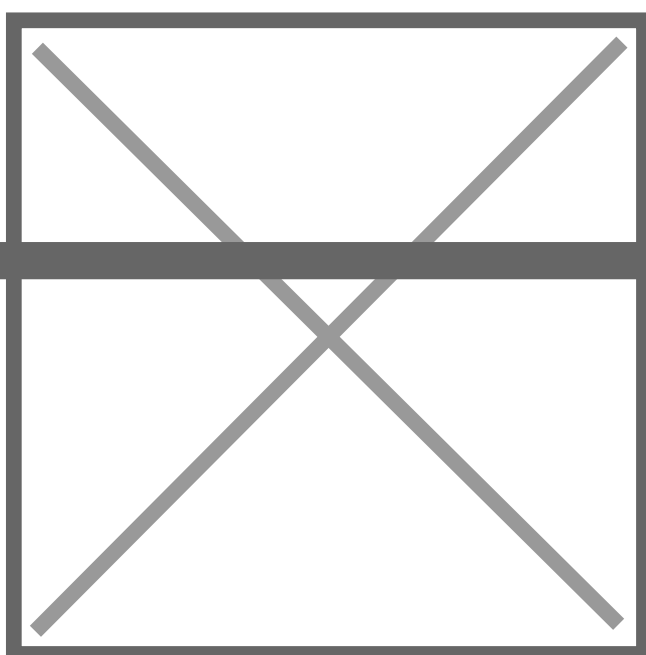
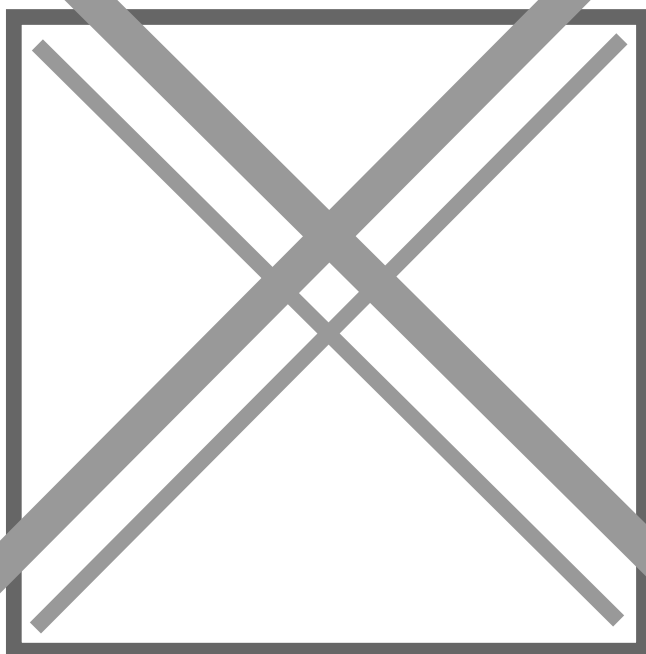
Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

La proprietà



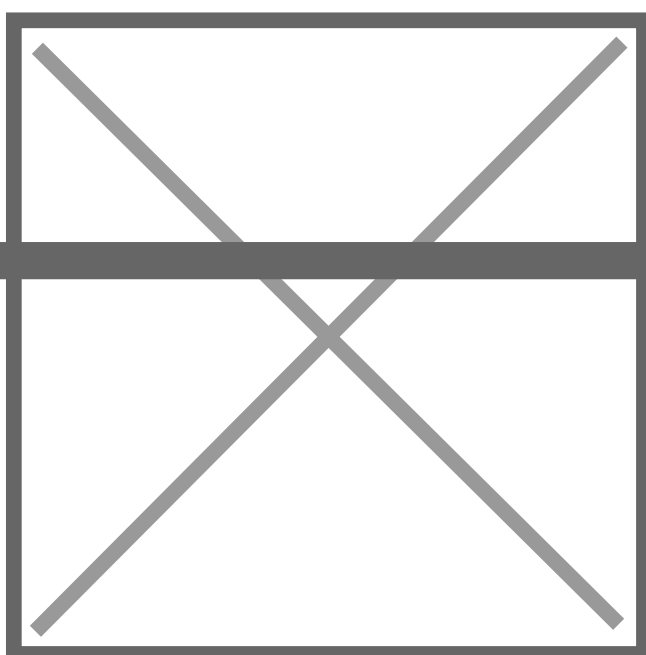
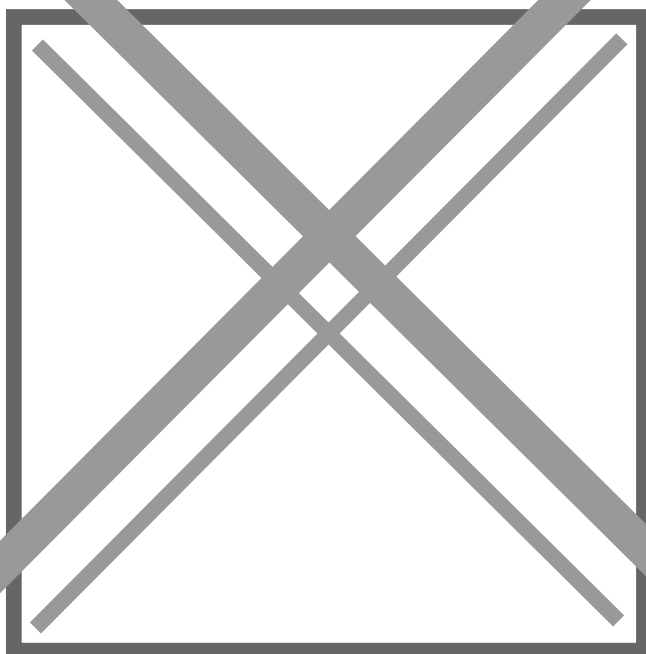
Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

La proprietà



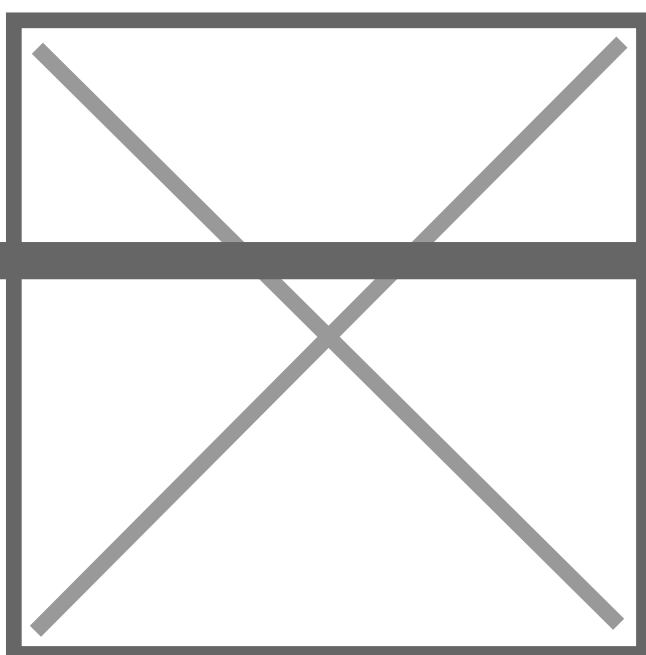
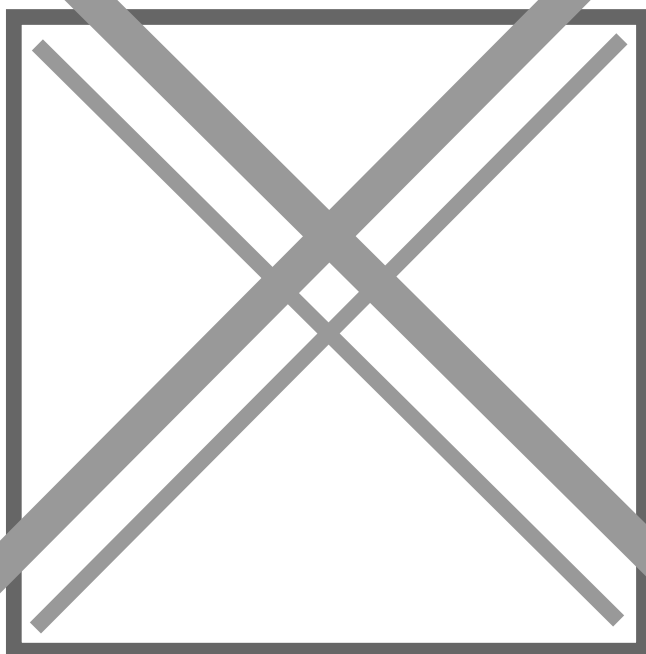
Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

La proprietà



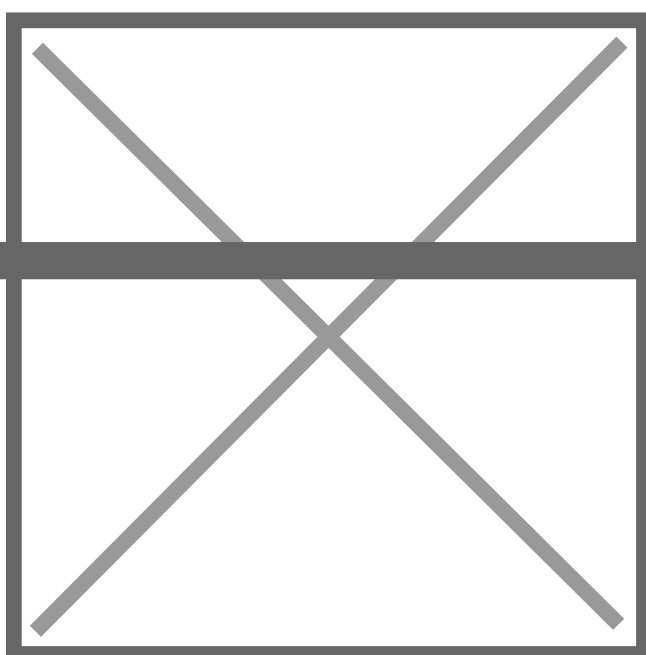
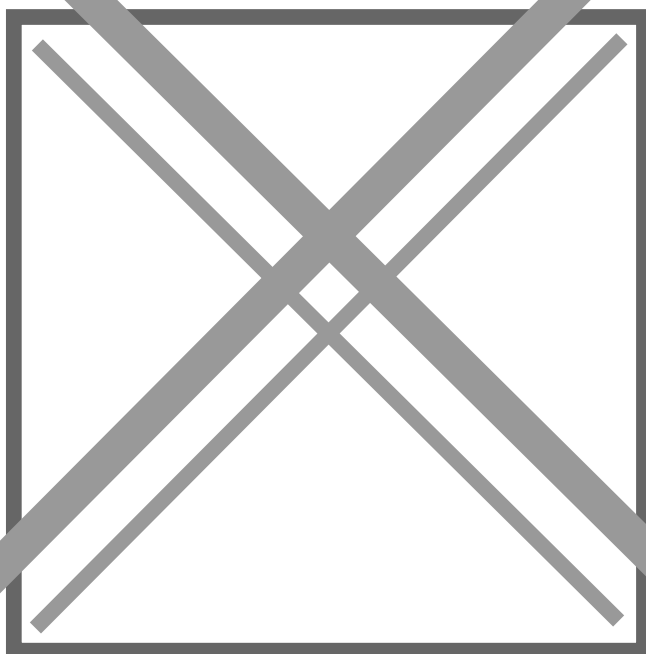
Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

La proprietà



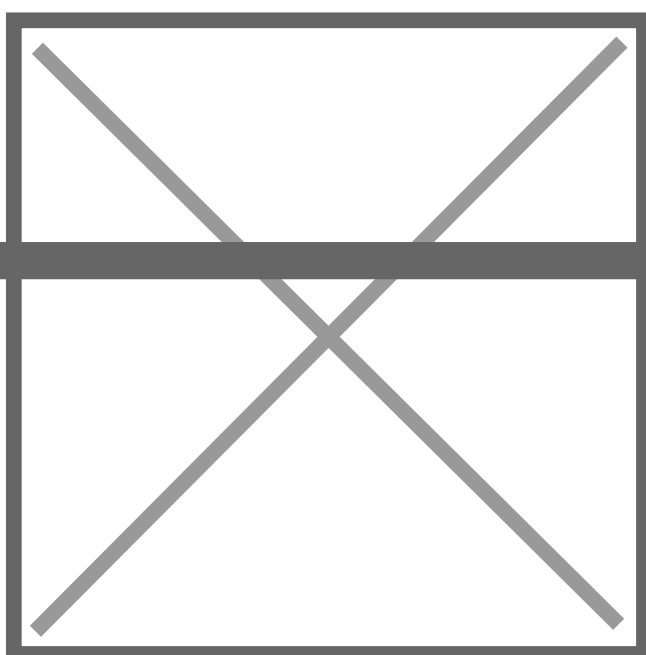
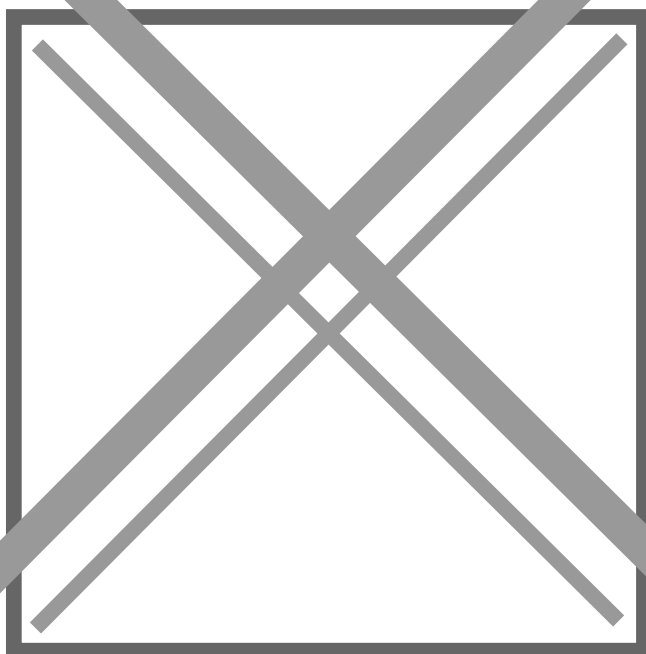
Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

La proprietà



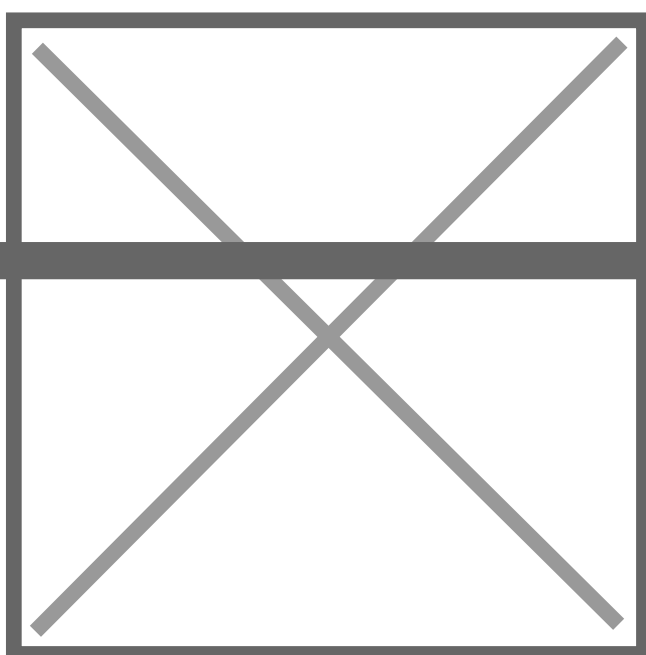
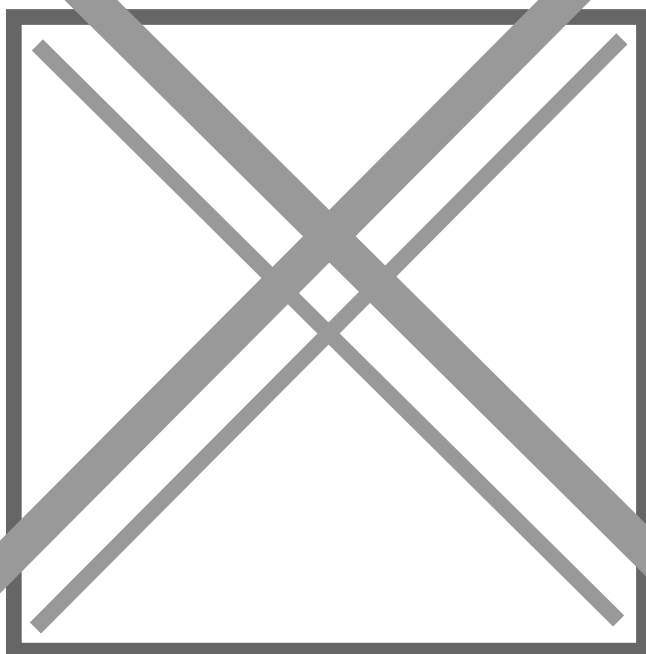
Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

La proprietà



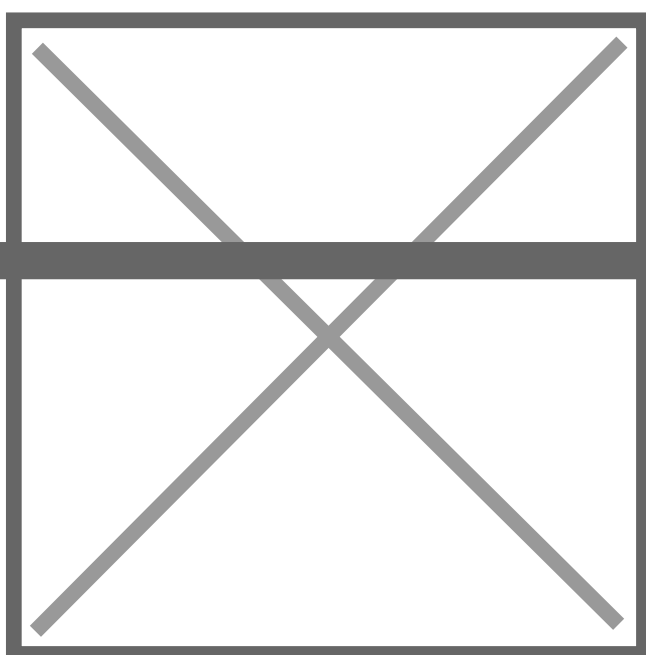
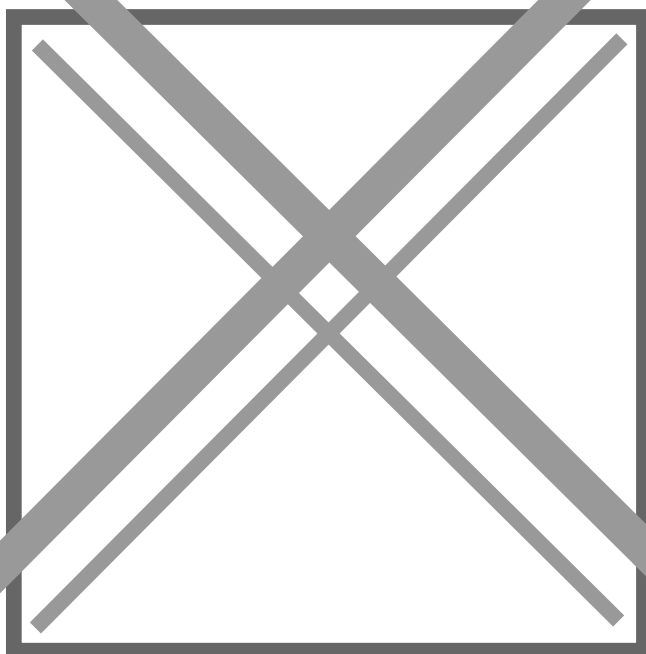
Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

La proprietà



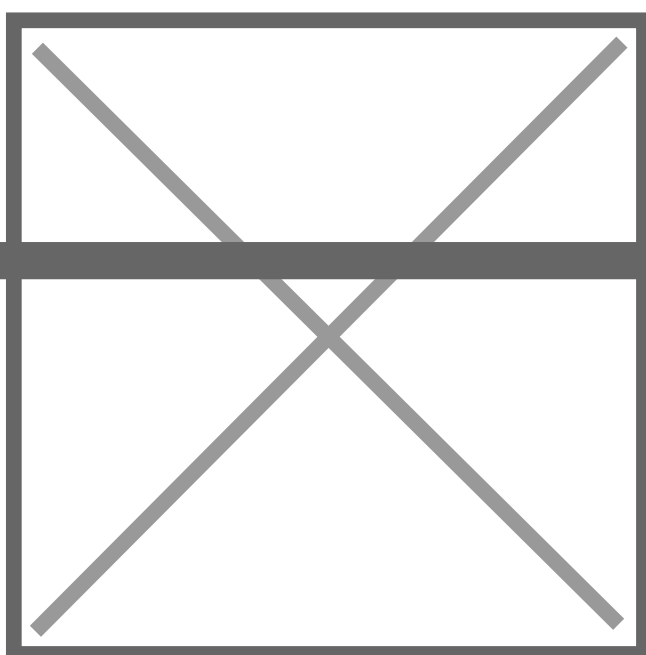
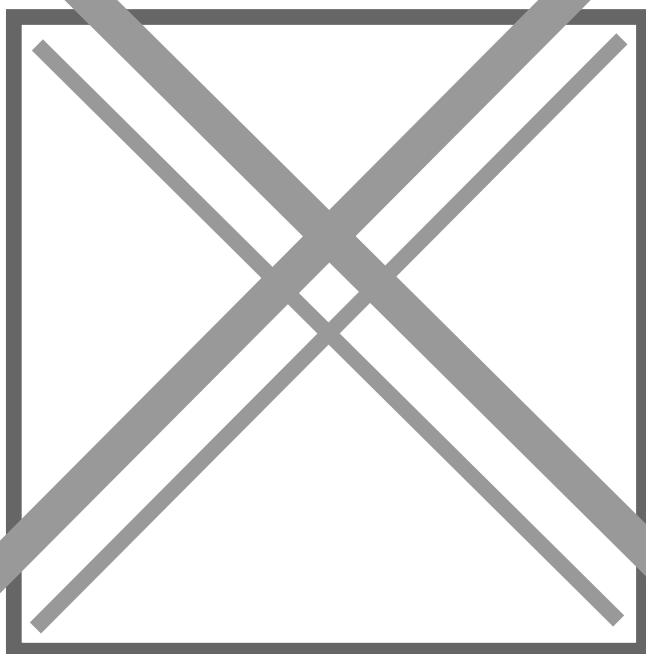
Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

La proprietà



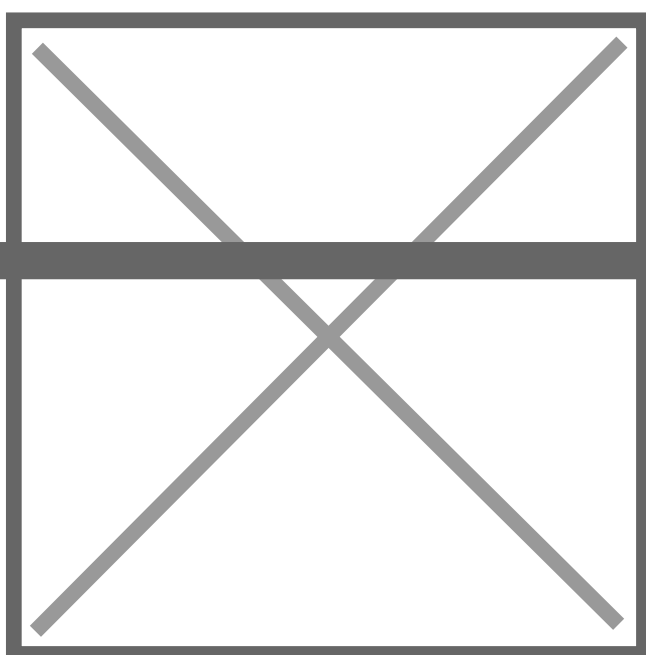
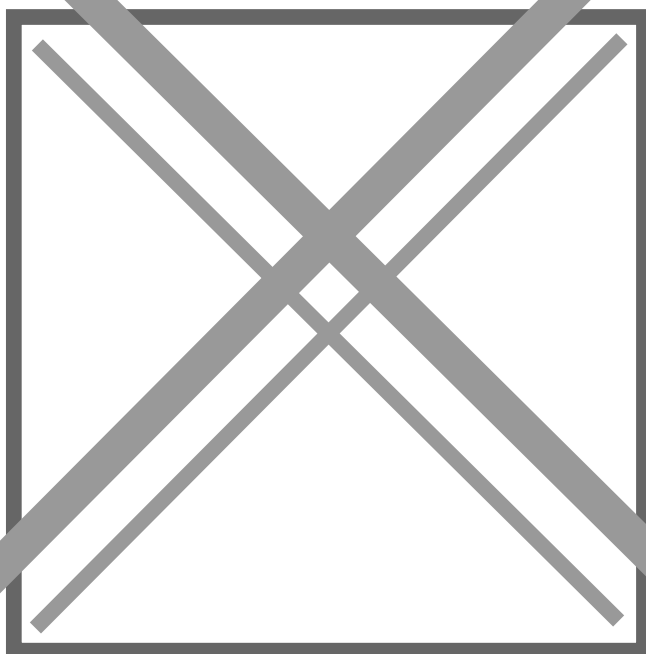
Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

La proprietà



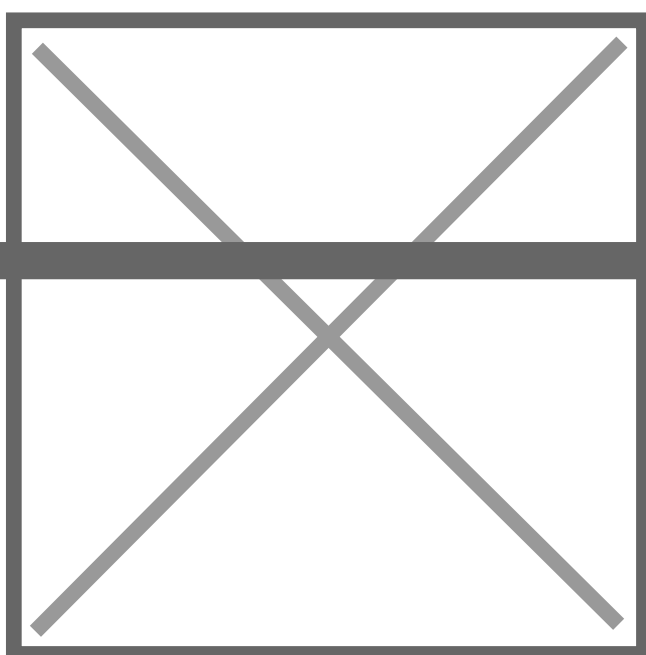
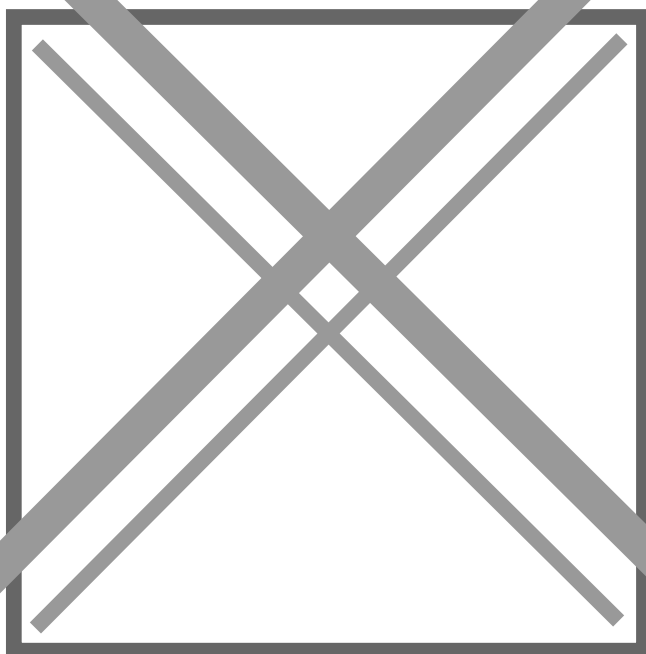
Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

La proprietà



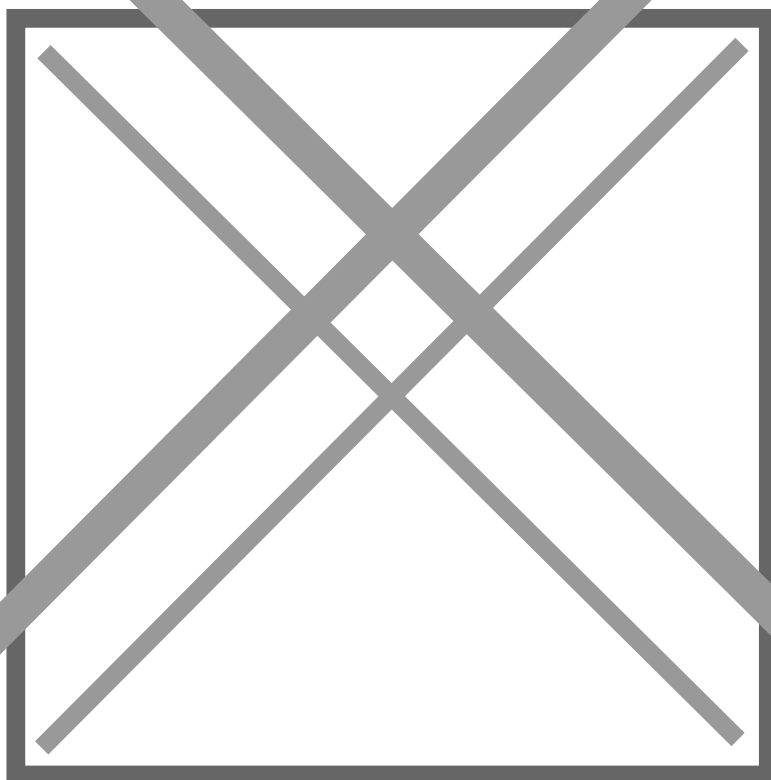
Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

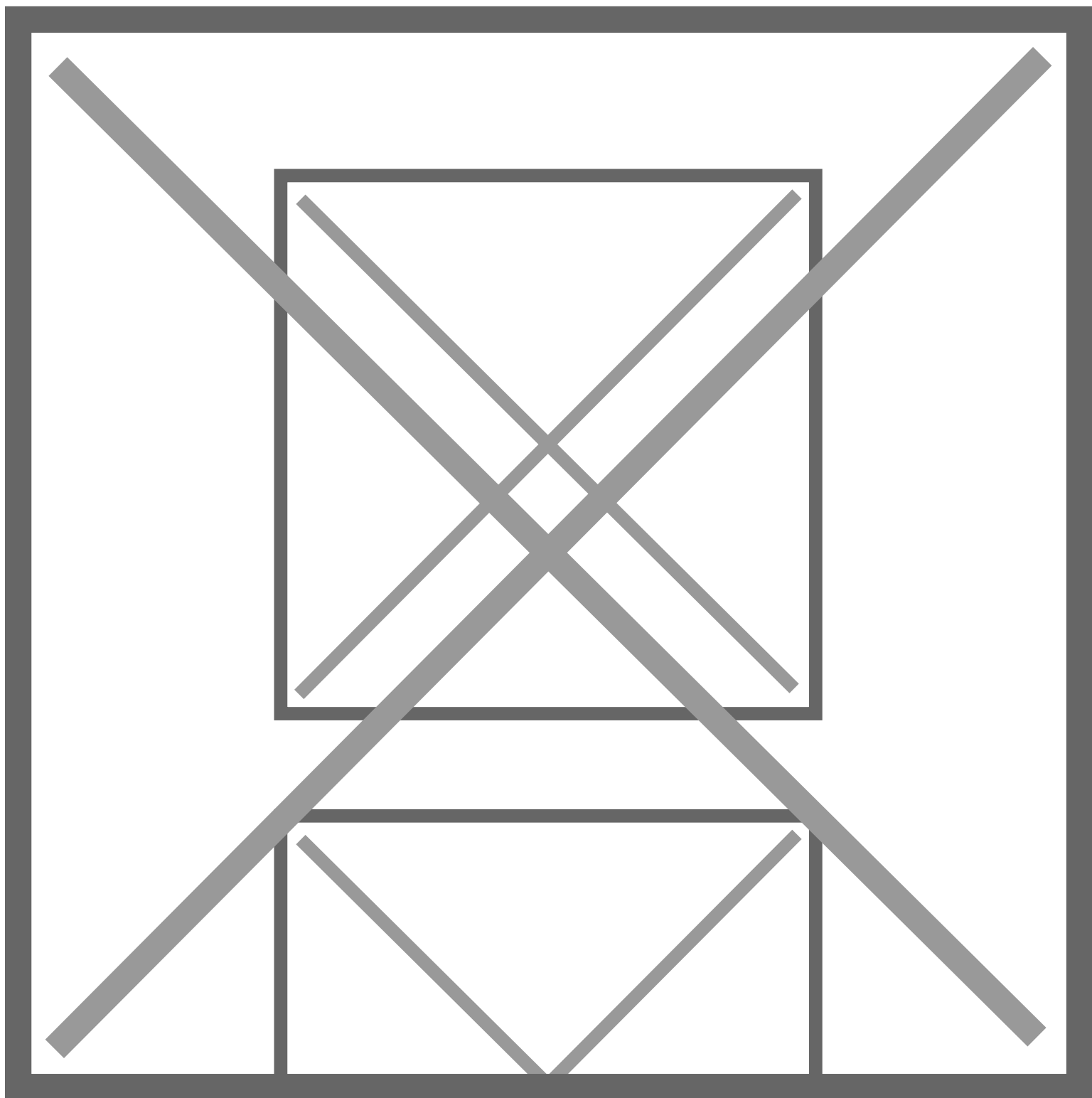
La proprietà



Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Una prima impressione

Ruhig zurückgesetzt, mit Gärten im Rücken und einem angenehm gewachsenen Umfeld, entfaltet diese Doppelhaushälfte eine unaufgeregte Souveränität. Auf ca. 104 Quadratmetern Wohnfläche und einem ca. 271 Quadratmeter großen Grundstück entsteht ein Hausgefühl, das nicht auf große Gesten setzt, sondern auf Verlässlichkeit, gute Proportionen und kurze Wege. Das 1996 errichtete Haus präsentiert sich so.

Zur Gartenseite zeigt sich das Haus mit klassischer Klinkerfassade, hohen Dachflächen und einem direkten Austritt ins Grüne. Vor dem Haus führt eine gepflasterte Zufahrt am Haus entlang, eingefasst von geschnittenen Hecken und altem Grün. Ein Stellplatz gehört zum Haus, ebenso ein Gartenhaus, das Gerätschaften und Saisonales ordentlich verschwinden lässt. Die teilüberdachte Terrasse verlängert den Wohnbereich nach draußen und schafft einen geschützten Platz für die ersten warmen Stunden des Tages ebenso wie für lange Abende im Freien.

Im Inneren verteilen sich vier Zimmer auf eine überschaubare, gut lesbare Wohnfläche. Drei Schlafzimmer und ein Badezimmer schaffen den privaten Rahmen des Hauses, während die Küche als eigener, alltagstauglicher Raum angelegt ist. Die Einbaueinrichtung stammt aus dem Jahr 2005 und erfüllt ihren Zweck mit solider Selbstverständlichkeit. In der Küche treffen helle Fronten, ein gefliester Boden und ein großes Fenster über der Arbeitsfläche auf einen kleinen Essplatz, der dem Raum eine wohnliche Mitte gibt. Teilweise elektrische Rollläden ergänzen die Ausstattung, Kabel-TV ist vorhanden.

Das Obergeschoss nimmt die privaten Räume auf und bewahrt dabei die typische Geborgenheit eines Hauses mit geneigtem Dach. Ein Schlafzimmer liegt unter der Schräge,

das untere Geschoss ist ebenfalls unterkellert. Der Keller ist hell, freundlich und ruhig erscheinen lässt. Der Spitzboden hält zusätzliche Abstellfläche bereit, eine pragmatische Reserve für alles, was nicht täglich gebraucht wird. Besonders wertvoll ist der voll unterkellerte Bereich, der dem Haus spürbar mehr Atem gibt. Im Keller zeigt sich ein heller Hobby- und Arbeitsraum mit Regalen, Werkbank und robustem Boden, sachlich, belastbar und für vieles bereit.

So entsteht ein Zuhause mit Substanz: gepflegt, vollständig unterkellert, mit Garten, Terrasse und einer Ausstattung, die ehrlich und solide wirkt. Es ist ein Haus, das seine Qualitäten nicht laut ausstellt, sondern im Alltag überzeugt, beim Ankommen, beim Kochen, beim Arbeiten im Keller und beim Blick aus dem Haus in den Garten.

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

Wenn Sie jetzt mehr von diesem Haus sehen wollen, zögern Sie nicht uns anzurufen um
einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Dettagli dei servizi

2021 Dach repariert

2020 Gastherme

2005 Einbauküche

Kabel- TV

Gartenhaus

Teilüberdachte Terrasse

Stellplatz

Abstellfläche auf Spitzboden

Rollladen teilweise elektrisch

Voll unterkellert

Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Tutto sulla posizione

Lüdenscheid besticht als mittelgroße Industriestadt durch seine stabile wirtschaftliche Basis, die von einem vielfältigen Mittelstand geprägt wird. Als regionales Versorgungszentrum bietet die Stadt eine verlässliche medizinische und schulische Infrastruktur, die Familien ein sicheres und gut organisiertes Lebensumfeld garantiert. Die funktionale Verkehrsanbindung ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität während die moderaten Immobilienpreise attraktive Chancen für Familien schaffen, die auf ein ausgewogenes Verhältnis von Lebensqualität und Investitionssicherheit Wert legen.

Im Herzen von Lüdenscheid finden Familien ein besonders lebendiges und einladendes Umfeld vor. Die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen, von Kindergärten bis zu weiterführenden Schulen, schafft eine vertrauensvolle Basis für die Entwicklung der Kinder. Die kurzen Wege zu diesen Einrichtungen ermöglichen einen stressfreien Alltag. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, von großzügigen Spielplätzen bis zu Sportanlagen reichen und somit Raum für gemeinsames Erleben und gesunde Bewegung bieten.

Die medizinische Versorgung ist mit nahegelegenen Apotheken, Zahnarztpraxen und dem Medizinischen Center Lüdenscheid hervorragend gewährleistet und sorgt für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit. Familien profitieren zudem von einer vielfältigen Gastronomiezone, die von gemütlichen Cafés bis hin zu einladenden Restaurants reicht und zum gemeinsamen Genießen einlädt. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstation Frankenplatz in unmittelbarer Nähe, erleichtert den Zugang zu allen wichtigen Einrichtungen und fördert die Flexibilität im Familienalltag.

Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und Freizeitangeboten sowie einer sicheren und familientreundlichen Umgebung macht Lüdenscheid zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Entwicklungschancen und ein harmonisches Miteinander legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam die Zukunft zu gestalten.

Codice oggetto: 26351053 - 58509 Lüdenscheid

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1 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 erhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welcher 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 Irrtümern. 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

Codice oggetto: 26351053 - 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 - 3311 449

E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com