

Lüdenscheid / Stüttinghausen

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

*Codice oggetto: 26351026*



**PREZZO D'ACQUISTO: 556.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 375 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 904 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen**

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

**Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26351026
Superficie netta	ca. 375 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	14
Camere da letto	10
Bagni	4
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	556.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

**Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale pesante</b>	Consumo finale di energia	<b>133.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>28.01.2029</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1993</b>

Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## La proprietà



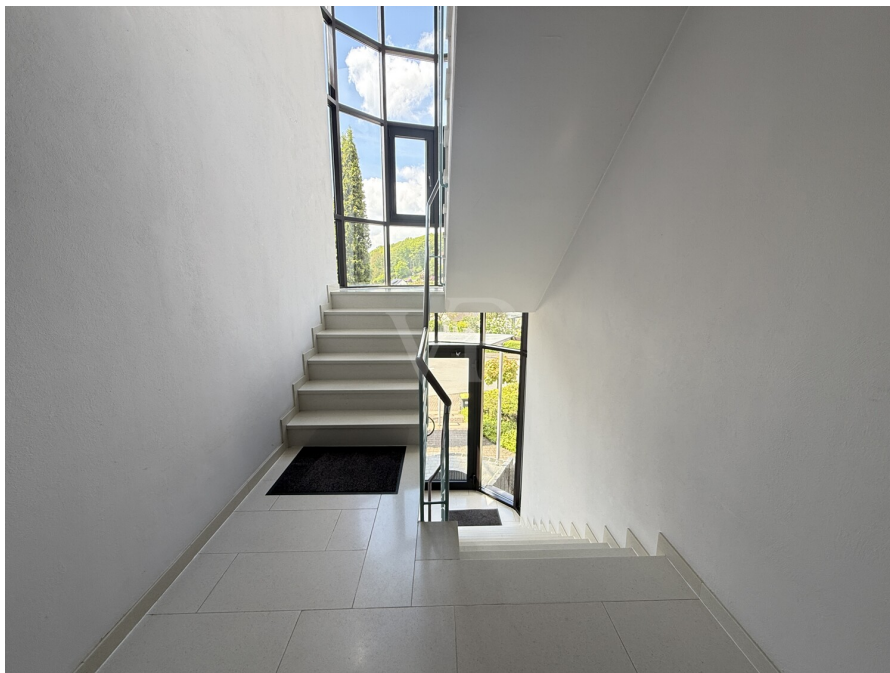
Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## La proprietà



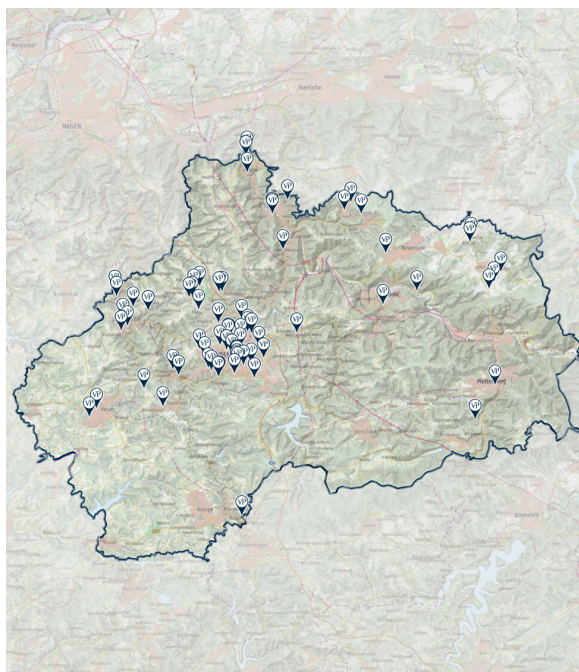
Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## La proprietà



### 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)



Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen

## La proprietà



**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

**Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen**

## Una prima impressione

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.**

**Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen**

## **Dettagli dei servizi**

**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**

**Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen**

## **Tutto sulla posizione**

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.**

**Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26351026 - 58515 Lüdenscheid / Stüttinghausen**

## **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)**