Lüdenscheid

Charmante Villa in Bestlage von Lüdenscheid

Objektnummer: 25351013

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 264 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 772 m²

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Auf einen Blick

Objektnummer	25351013
Wohnfläche	ca. 264 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7.5
Badezimmer	3
Baujahr	1895
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 148 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	26.03.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	207.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1898

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

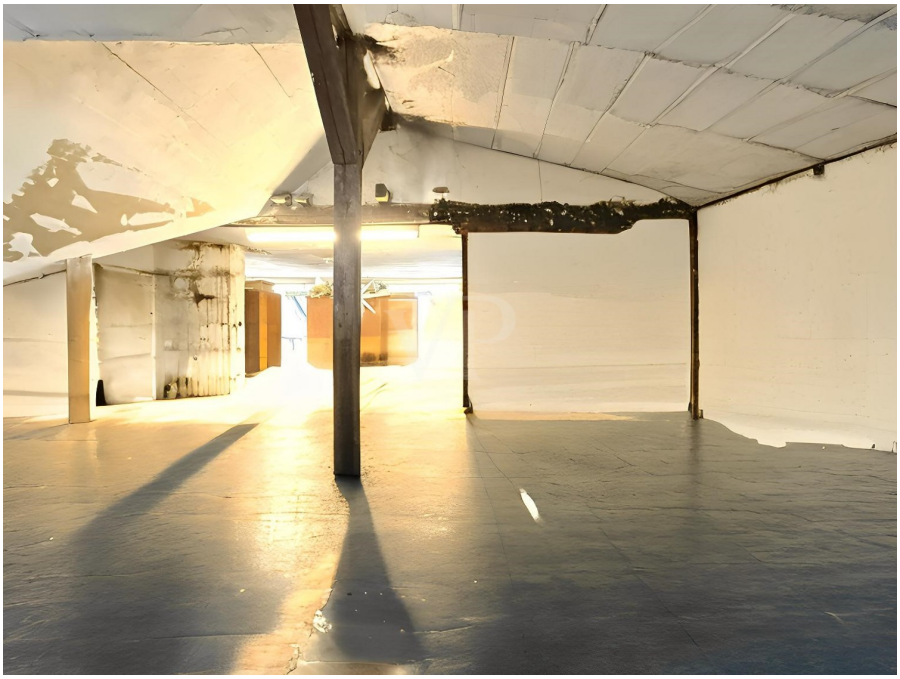
Die Immobilie

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

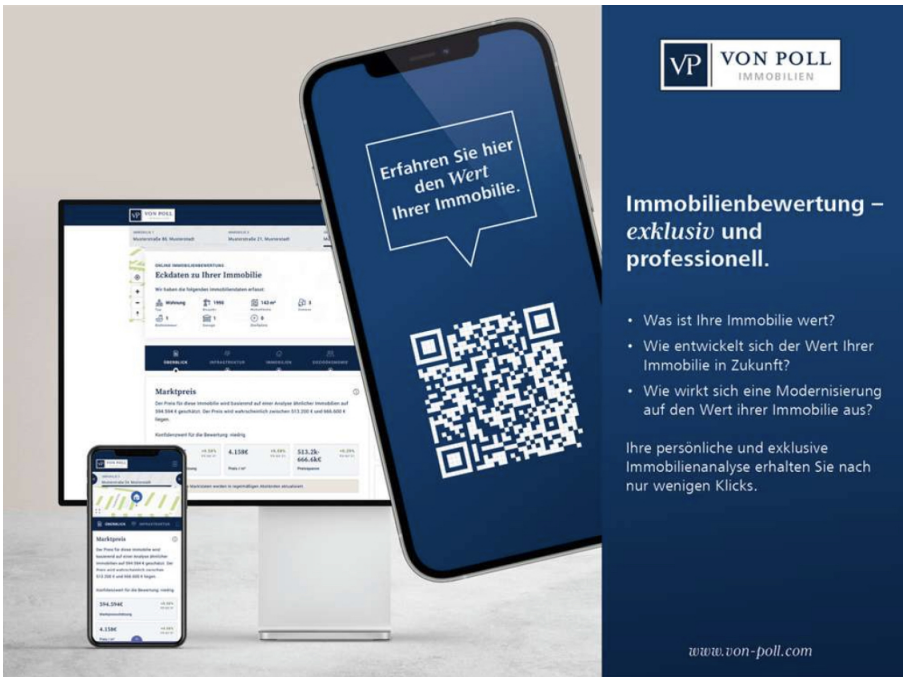
Die Immobilie

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Ein erster Eindruck

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. 35m² 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. 53m²) 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. 16m² äußerst großzügig bemessene Hochterasse, 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. 51m² 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

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Ausstattung und Details

Nutzfläche im UG ca. 53 m²
Einliegerwohnung im UG 35 m²
Garage
2 Stellplätze
2009 Dacheindeckung
2009 Dachdämmung
Kellertür
Hochterrasse im EG
Balkon 1. OG
Gartenhaus
Ausbaureserve im Dachgeschoss ca. 51 m²
Kabel TV
Tolle Fassade
Herrschaftliches Wohnen
Tolle Aussicht über Lüdenscheid
Sehr gute Lage

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Alles zum Standort

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, 1Gesamtschule und 3 Gymnasien.

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.3.2033.
Endenergiebedarf beträgt 207.70 kwh/(m²*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 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.

Objektnummer: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn
Tel.: +49 2371 - 35 19 449
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com