

Lüdenscheid

# Bevorzugte Lage & hochwertig modernisiertes Wohnhaus in Lüdenscheid!

**CODICE OGGETTO: 25351001**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 394.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 229 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 797 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25351001 - 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: 25351001 - 58509 Lüdenscheid**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25351001
Superficie netta	ca. 229 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	394.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 53 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	238.30 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.03.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

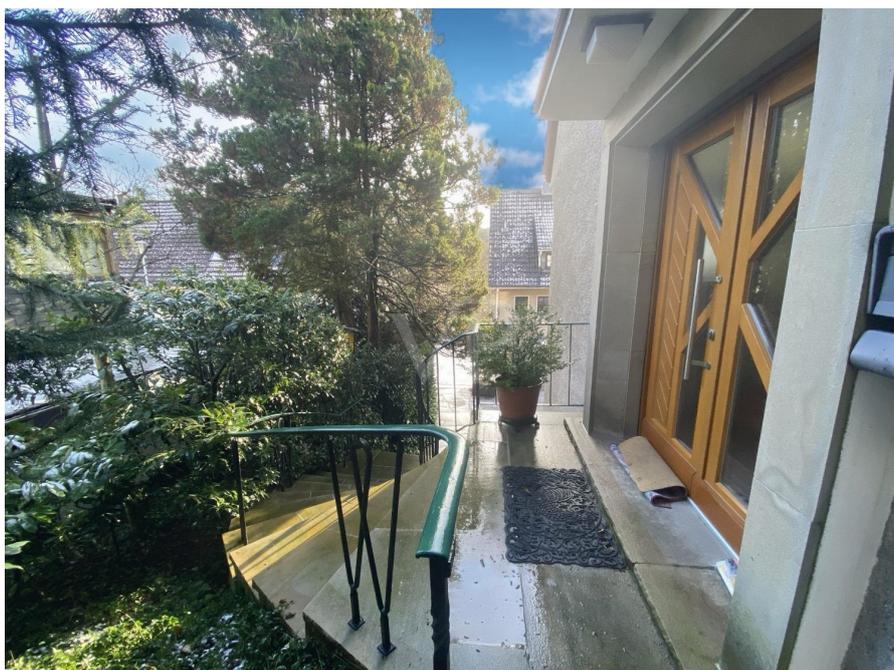
CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



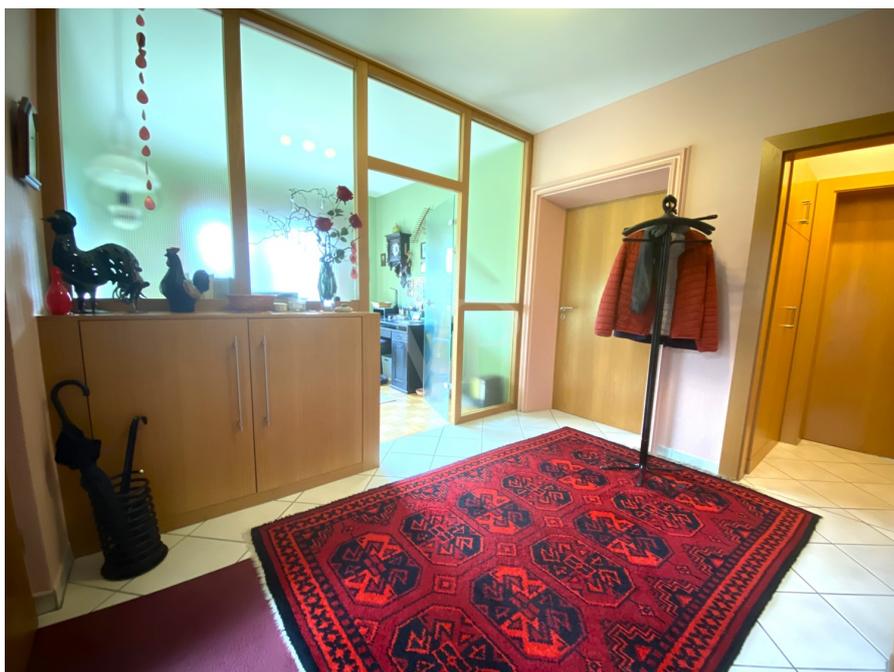
CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



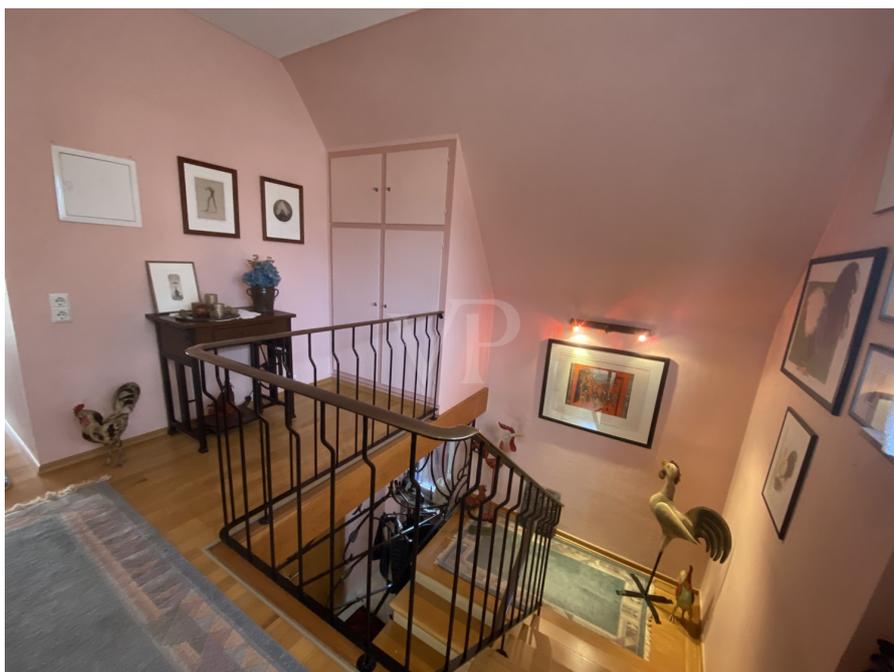
CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02351 - 67 24 672

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

# Capital

**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Iserlohn**

Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

**CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid**

## Una prima impressione

Wir verkaufen ein großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bevorzugter Wohnlage von Lüdenscheid. Die gepflegte Immobilie aus den 60er Jahren wurde in den letzten 25 Jahren regelmäßig und hochwertig modernisiert. Die geräumige Hauptwohnung bietet ca. 185m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese verteilen sich auf insgesamt 6 Zimmer, 2 Bäder, 1 Gäste-WC und eine Küche im Erdgeschoss, Obergeschoss sowie im Dachgeschoss. Wohnzimmer und Esszimmer sind mit klassischem Stäbchenparkett versehen. Vom Esszimmer aus gelangen Sie auf die Dachterrasse, welche mit ca. 28m<sup>2</sup> viel Platz zum Erholen bietet. Von der Küche aus erreichen Sie eine weitere Terrasse mit Gartenzugang. Diese Terrasse ist mit ca. 21m<sup>2</sup> ebenfalls recht groß und zudem überdacht. Ihnen bietet sich ein wunderbarer Blick in den parkähnlich angelegten Garten mit altem Baumbestand und 2 Gartenhäuschen. Die Küche im Erdgeschoss ist bereits mit einer Einbauküche versehen. Diese ist im Preis enthalten. Direkt neben der Küche steht Ihnen ein separater Abstellraum zur Verfügung. Im Obergeschoss der Immobilie befinden sich 2 Badezimmer, beide verfügen über Tageslichtfenster. Hier finden Sie ebenfalls Schlafräume, ein Ankleidezimmer und zusätzlichen Stauraum in der Dachschräge. Auch im Dachgeschoss stehen Ihnen noch 2 Räume zur Verfügung. Im Jahr 2005 wurde hier der aktuelle Korkboden verlegt. Die 2-Zimmer-Einliegerwohnung bietet Ihnen ca. 54m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über einen separaten Hauseingang. Die vorhandene Einbauküche ist ebenfalls im Kaufpreis inkludiert. Das Badezimmer im Untergeschoss ist innenliegend, im Treppenbereich befindet sich ein praktisches Gäste-WC. Die Immobilie bietet Ihnen noch weitere Annehmlichkeiten. Dazu gehört eine elektrische Markise im Erdgeschoss, elektrische Rollläden mit Zeitschaltuhren und praktische Einbauschränke. Größtenteils sind schicke Sprossenfenster verbaut. Den besonderen Wohlfühlfaktor gewährleistet die hauseigene Sauna. Für Ihren Fuhrpark stehen 4 Stellplätze sowie eine Doppelgarage mit elektrischen Schwingtoren zur Verfügung. Energieversorgung gewährleistet eine Gastherme aus dem Jahr 2006 sowie eine Solarthermieanlage mit Wasserspeicher aus dem Jahr 2007. Sichern sie sich also jetzt Ihr neues Familienidyll – Kindergarten und Grundschule befinden sich übrigens in unmittelbarer Nähe! Für individuelle Finanzierungslösungen stehen Ihnen unsere Kollegen von VON POLL Finance gern zur Seite. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid**

## Dettagli dei servizi

Zuwegung mit Natursteintreppe  
2 Gartenhäuser  
Elektrische Markise im EG  
Einbauschränke im UG, EG, OG  
Rollladen im UG und EG elektrisch mit Zeitschaltuhr  
Größtenteils Sprossenfenster  
Kellertür  
Sauna  
Doppelgarage mit 2 elektrischen Schwingtoren  
4 Stellplätze  
Große Dachterrasse auf Doppelgarage#  
Balkon  
2004 Dach neu gedeckt und Isoliert  
2004 Fassade Westseite neu gedämmt, verputzt und gestrichen  
2004 Innentüren erneuert vom Schreiner  
2005- 2007 Rollladen erneuert  
2005 DG Korkboden  
2006 Gasterme  
2006 Hochwertige Eingangstür zur Hauptwohnung  
2007 Solarthermieanlage mit Wasserspeicher ca. 380 Liter  
2007 UG Fliesen Wohnzimmer  
2007 UG Dusche mit Schwallbrause  
2010-2012 Bäder teilsaniert  
2011 Hochwertige Tür zur ELW  
2013 OG Laminat  
2014 Hochwertige Tür zum Garten  
2018 UG Einbauküche  
2023 Metallzaun zum Gehweg neben dem Haus

**CODICE OGGETTO: 25351001 - 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 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, Gerhardt) 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: 25351001 - 58509 Lüdenscheid**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 238.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**CODICE OGGETTO: 25351001 - 58509 Lüdenscheid**

## Partner di contatto

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

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a Iserlohn  
E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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