

Lüdenscheid

# Herrliche Eigentumswohnung in toller Lage von Lüdenscheid

Objektnummer: 24351044



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

**KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

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

Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 24351044              |
| Wohnfläche   | ca. 94 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                     |
| Zimmer       | 4                     |
| Schlafzimmer | 3                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1997                  |
| Stellplatz   | 1 x Garage            |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 230.000 EUR   |
| Wohnung                    | Etagenwohnung   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 10 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Balkon  |

Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 104.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.10.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1997                        |

Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Iserlohn**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler      GÜLTIG BIS: 09/23

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einem ebenso gepflegten Mehrfamilienhaus in einer begehrten Wohnlagen von Lüdenscheid. Die 1997 erbaute Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup>, die sich ideal für Paare oder Familien eignet, die ein komfortables und stilvolles Wohnen schätzen. Geräumige 4 Zimmer: Die Wohnung überzeugt mit einem großzügigen Grundriss, der ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer bietet, die sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer eignen. Tageslichtbadezimmer: Entspannen Sie in Ihrem modernen Badezimmer mit Fenster, das sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet ist. Zusätzlich gibt es ein praktisches Gäste-WC. Balkon mit Blick ins Grüne: Genießen Sie die ruhige Umgebung und die frische Luft auf Ihrem eigenen Balkon, der Ihnen einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Perfekt, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Eigene Garage und Kellerabteil: Zur Wohnung gehört eine eigene Garage, die Ihnen komfortablen Schutz für Ihr Auto bietet. Ein separates Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Lage: Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die eine ruhige Umgebung schätzen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt suchen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für einen hohen Wohnkomfort. Der angrenzende Grünbereich lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein und unterstreicht die Attraktivität dieser Immobilie. Besonderheit: Bitte beachten Sie, dass es sich bei dem Grundstück um ein Erbpachtgrundstück handelt. Fazit: Diese Eigentumswohnung ist ein echtes Schmuckstück und bietet alles, was das Herz begehrt. Sie ist perfekt für Familien, Paare oder Singles, die viel Wert auf Wohnqualität und eine hervorragende Lage legen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Ausstattung und Details

- Gepflegte Eigentumswohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus
- 4 Zimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche & Badewanne
- Gäste-WC
- Baujahr 1997
- Erbpachtgrundstück
- ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- eigene Garage
- separates Kellerabteil
- Balkon mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 24351044 - 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 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 (Plate Stahl in Brüninghausen). Schulen Lüdenscheid hat ein differenziertes Schulwesen. Insgesamt gibt es 11 Grundschulen, 5 Förderschulen, 3 Hauptschulen, 3 Realschulen, 1 Gesamtschule und 3 Gymnasien.



Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 104.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)