

Lüdenscheid

# Im Lüdenscheider Süden - Familientraum mit Mieteinnahme

Objektnummer: 24351065



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 652 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24351065 - 58513 Lüdenscheid

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

Objektnummer: 24351065 - 58513 Lüdenscheid

## Auf einen Blick

Objektnummer	24351065	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 282 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	2005
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1973	Nutzfläche	ca. 31 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24351065 - 58513 Lüdenscheid

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	240.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.09.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 24351065 - 58513 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351065 - 58513 Lüdenscheid

## Die Immobilie



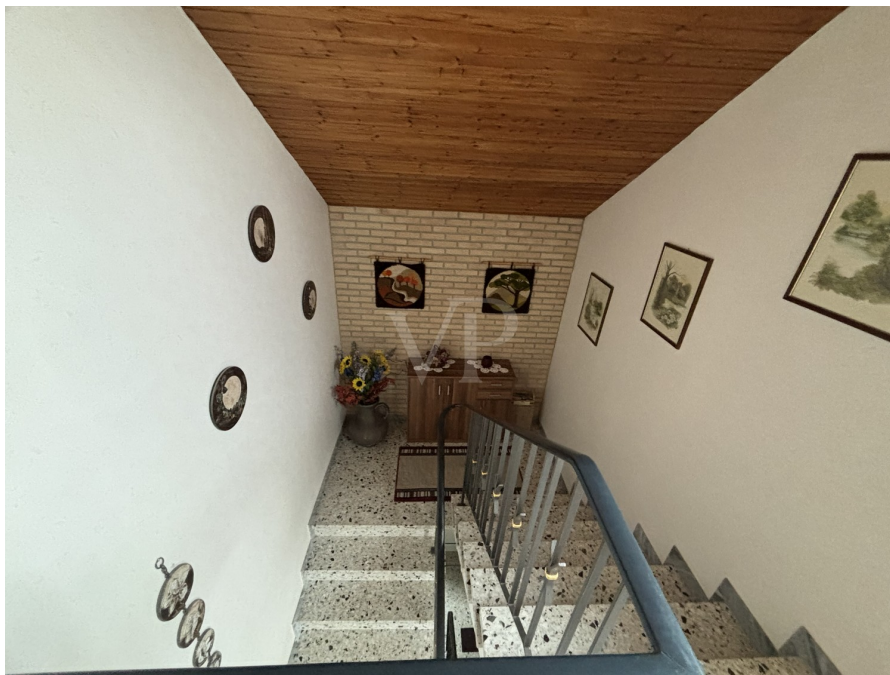
Objektnummer: 24351065 - 58513 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351065 - 58513 Lüdenscheid

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351065 - 58513 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351065 - 58513 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351065 - 58513 Lüdenscheid

## Die Immobilie

**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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

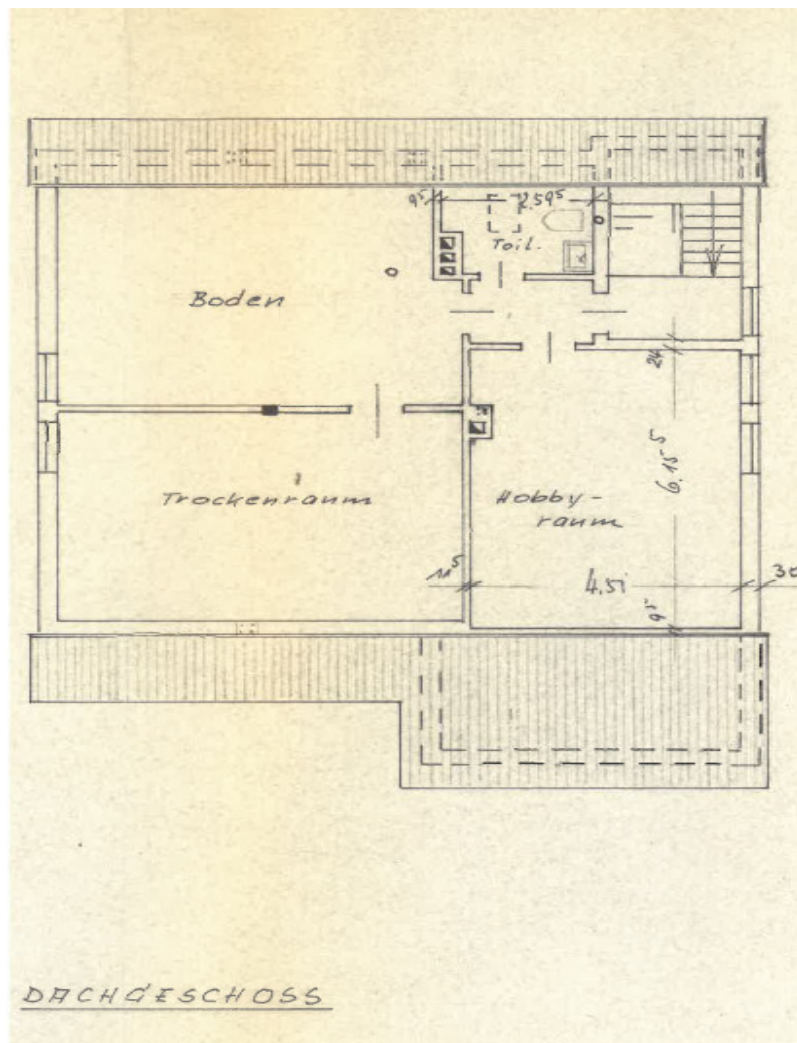
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02351 - 67 24 672

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

Objektnummer: 24351065 - 58513 Lüdenscheid

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24351065 - 58513 Lüdenscheid

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Wohnhaus mit Einliegerwohnung auf einem Grundstück in Hanglage mit ca. 652 m<sup>2</sup> bietet eine einmalige Gelegenheit für Käufer, die ein großes Potential in einem modernisierungsbedürftigen Gebäude erkennen und dieses nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Mit seiner soliden Bausubstanz, der großzügigen Raumaufteilung und der ländlichen Lage bietet dieses Objekt die perfekte Grundlage, um ein individuelles Traumhaus zu schaffen. Zwei Wohnungen verteilen sich hier auf insgesamt ca. 282 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Hauptwohnung betreten Sie über die einladende Diele. Kochen Sie mit ihrer Familie in der offenen Küche und genießen Sie die Abende am Esstisch nebenan oder auf der Terrasse. Diese erreichen Sie von der Küche. Mit Blick ins Grüne können Sie hier im Sommer verweilen, grillen und ihre Privatsphäre genießen. Auf dieser Ebene finden Sie das weiträumige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, das Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer. Ein Gäste WC komplettiert hier das Raumangebot. Im Dachgeschoss des Wohnhauses befinden sich weitere gut geschnittene Räume. Gestalten Sie nach ihren individuellen Vorstellungen und nutzen sie diese als Home Office oder als Hobby- oder Partyraum. Das Badezimmer benötigt ebenfalls eine Modernisierung, bietet jedoch die Basis für eine geschmackvolle Neuinterpretation. Die separate Einliegerwohnung mit ca. 88 m<sup>2</sup> ist ein Highlight dieser Immobilie. Sie bietet sowohl Privatsphäre als auch Flexibilität – sei es für die Vermietung, als Gästezimmer oder für eine größere Familie. Diese erreichen Sie über den separaten Eingang. Mit einer eigenen Küche, einem modernen Badezimmer und einem großzügigen Wohnbereich ist sie vollständig ausgestattet und wartet darauf, von ihren neuen Bewohnern belebt zu werden. Zwei helle Schlafräume stehen hier zur Verfügung. Eine innenliegende Doppelgarage und drei Stellplätze stehen für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung. Unsere Finanzexperten stehen Ihnen gern zur Seite, um alle Fragen rund um die Finanzierung zu klären. Sprechen Sie uns an! Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24351065 - 58513 Lüdenscheid

## Ausstattung und Details

- Kaufgrundstück 652 m<sup>2</sup>
- Ruhige Lage
- Doppelgarage
- Sektionaltor mit elektr. Antrieb
- 3 Stellplätze
- Durchdachte Raumaufteilung
- Großzügige Einliegerwohnung
- Flexible Nutzung möglich
- teilweise neuwertige Fenster
- Öl-Brennwertheizung

Objektnummer: 24351065 - 58513 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: 24351065 - 58513 Lüdenscheid

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 240.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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: 24351065 - 58513 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)