

Lüdenscheid / Ramsberg

# Gepflegte Maisonettewohnung in Lüdenscheid Ramsberg

Objektnummer: 24351062



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

KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

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

Objektnummer: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24351062	Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Badezimmer	1		
Baujahr	1984	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	167.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.11.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

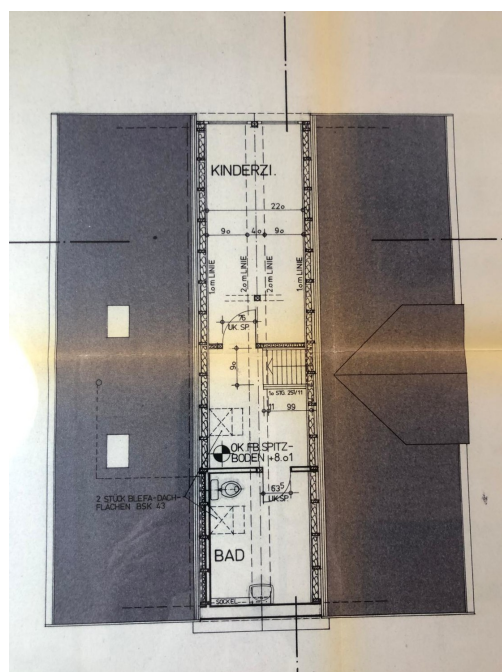
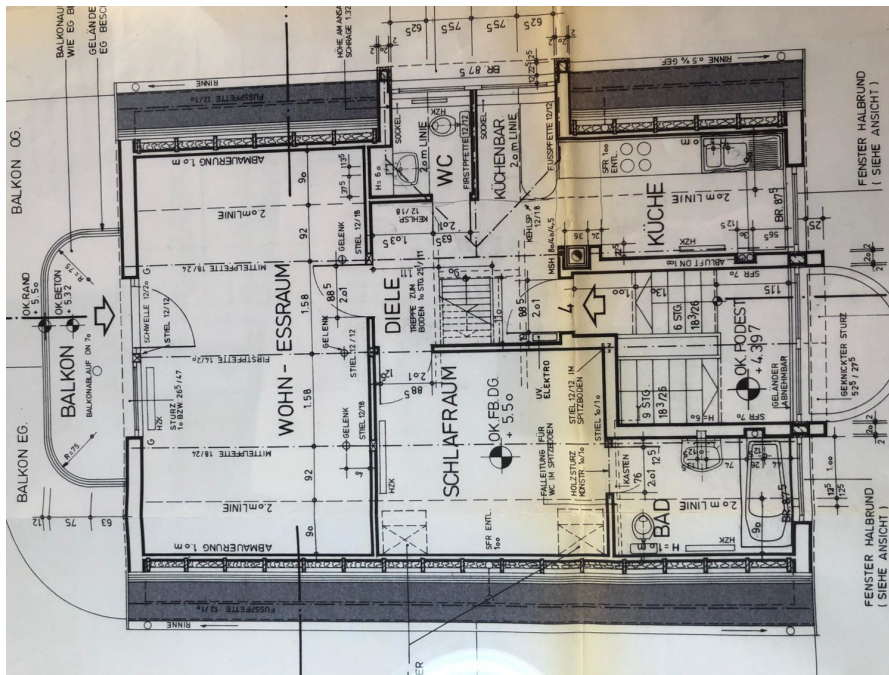
## Die Immobilie





Objektnummer: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

# Die Immobilie



Objektnummer: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## 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: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## Ein erster Eindruck

Treten Sie ein, in Ihre helle außergewöhnliche Maisonettewohnung mit unverbaubarem Weitblick. Mit einer Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> bietet sie einen durchdachten Grundriss auf zwei Ebenen. Wohnen Sie in direkter stadtnaher Lage in einem ruhigen gepflegten Wohnumfeld und einer kleiner Wohngemeinschaft mit drei weiteren Einheiten. Wohnung: Die Wohnung befindet sich im Ober- und Dachgeschoss. Hier erwarten Sie moderne Bodenbeläge und ein großzügiger Schnitt. Die leerstehende offene Kochnische nutzen Sie für die Neugestaltung ihrer Küche. Vom Flur erreichen Sie das geräumige Schlafzimmer mit Ankleide. Das Highlight auf dieser Ebene ist der helle große Wohnbereich. Von hier gelangen Sie auf den traumhaften Balkon. Die Terrassenplatten sind in 2021 erneuert worden. Genießen Sie die Morgensonne mit Blick ins Grüne. Das renovierungsbedürftige Gäste WC komplettiert hier das Raumangebot. Die feste Treppe in den Spitzboden führt Sie zu zwei weiteren Räumen und zu dem neuwertigen Badezimmer. Hier wurde perfekt geplant und umgesetzt. Ein modernes Bad unter dem Dach mit Badewanne und Toilette für Ihren Privatbereich. Ein eigener Kellerraum gehört ebenso zur Wohnung, sodass es ausreichend Stauraum gibt. Zudem stehen ein Fahrradkeller sowie ein Gemeinschaftsraum für die Waschmaschine und den Trockner zur Verfügung. Für Ihren Fuhrpark steht Ihnen ein Stellplatz und eine eigene abschließbare Garage zur Verfügung. Lage: Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentral gelegenen Wohngegend von Lüdenscheid. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitmöglichkeiten sind in kurzer Distanz erreichbar. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus Stadtnähe und ruhigem Wohnumfeld, ideal für Menschen, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen. Fazit: Diese Eigentumswohnung ist die perfekte Alternative zur Miete. Ideal für Paare und Singles bietet Sie die Möglichkeit sofort einzuziehen. Erfüllen Sie sich den Traum vom Eigentum. 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: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## Ausstattung und Details

- Gepflegte 4-Zimmerwohnung
- sehr hell
- Obergeschoss und Dachgeschoss
- ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großer Balkon
- Badezimmer mit Badewanne
- Garage und Stellplatz
- Gepflegtes 4-Parteienhaus
- Baujahr 1984
- Gas Brennwert Heizung aus 2014
- Bevorzugte Wohnlage
- Ruhige, dennoch zentrale Lage

Objektnummer: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## 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, Gerhards) spielt heute eine große Rolle, aber auch das Pressen von Aluminium- und Messingprofilen oder Aluminiumfolien (Hueck) sowie die Herstellung von Spezialstahlteilen (Plateestahl 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: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 167.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## 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)