

Lüdenscheid / Ahelle

# Wohnen wie im eigenen Haus - hell und geräumig!

Objektnummer: 25351005



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.340 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25351005 - 58515 Lüdenscheid / Ahelle

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

Objektnummer: 25351005 - 58515 Lüdenscheid / Ahelle

## Auf einen Blick

Objektnummer	25351005
Wohnfläche	ca. 114,2 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1994
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	249.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 22 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25351005 - 58515 Lüdenscheid / Ahelle

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.03.2035
Befuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	167.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25351005 - 58515 Lüdenscheid / Ahelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351005 - 58515 Lüdenscheid / Ahelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351005 - 58515 Lüdenscheid / Ahelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351005 - 58515 Lüdenscheid / Ahelle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25351005 - 58515 Lüdenscheid / Ahelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351005 - 58515 Lüdenscheid / Ahelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351005 - 58515 Lüdenscheid / Ahelle

## Die Immobilie



Proven Expert  
It's All About Trust

★★★★★  
TOP-DIENSTLEISTER  
2024

VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid

hat in den letzten 12 Monaten mindestens 50 Kundenbewertungen erhalten  
und wurde mit einer Gesamtnote von „SEHR GUT“ (ab 4,5 Sterne) bewertet.

Berlin, 24.04.2024

  
REMO FYDA  
Vorstand



ZERTIFIKAT

Expert Systems AG • Quedlinburger Straße 1 • 10589 Berlin • Deutschland  
[www.ProvenExpert.com](http://www.ProvenExpert.com)

Objektnummer: 25351005 - 58515 Lüdenscheid / Ahelle

## Ein erster Eindruck

Hell und bestens aufgeteilt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte in sehr gefragter Lage von Lüdenscheid - Ahelle. Über die gepflegte Zuwegung erreichen Sie den Haupteingang zur Wohnung mit insgesamt ca. 114 qm Wohnfläche. Sie werden empfangen im hellen Flur mit Platz für Ihre Garderobe. Das Highlight im Erdgeschoss ist das großzügige Wohnzimmer. Ausgestattet mit einem neuwertigen Kaminofen und angrenzendem Esszimmer ist hier Platz für die ganze Familie. Von hier aus erreichen Sie den Balkon mit einer tollen Weitsicht. Angrenzend befindet sich die separate Küche. Eine hochwertige, zeitlose Einbauküche wartet auf Ihre Kochabende. Über die offene Treppe gelangen Sie in den Privatbereich im Dachgeschoss. Zwei gleichgroße Zimmer können als Kinderzimmer oder Büro dienen. Das weiträumige Schlafzimmer bietet Platz für den großen Kleiderschrank und das Elternbett. Das gepflegte Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche komplettiert das Raumangebot im Dachgeschoss. Im Kellergeschoss erwartet Sie ein großer Raum für Ihre Hobbys oder Gäste. Gestalten Sie sich das neuwertige Zimmer nach Ihren Vorstellungen. Ebenfalls im Kellergeschoss befindet sich der Kellerraum mit Dusche und Toilette. Trockenen Fußes kommen Sie hier durch die Nebentür von außen rein, um die Einkäufe im Vorratsraum unterzubringen. Genießen Sie die Sommertage auf der Terrasse mit Familie und Freunden. Hier ist Platz für den Grill und für Ihre Gartenmöbel. Zwei Freiplätze stehen Ihrem Fuhrpark zur Verfügung. Es handelt sich bei dieser Immobilie um Teileigentum einer Anlage mit 4 identischen Haushälften. Die Eigentumsverhältnisse sind über Sondernutzungsrechte und Sondereigentum in einer Teilungserklärung geklärt. 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: 25351005 - 58515 Lüdenscheid / Ahelle

## Ausstattung und Details

Nutzfläche ca. 25 m<sup>2</sup> KG

2 Stellplätze

Elektrische Rollläden im KG und EG

Abstellfläche auf Spitzboden

2016 Einbauküche Siemens / Miele

2007 Kaminofen

Bad mit Dusche/ Wanne und Fenster

Kellertür

Balkon (Westausrichtung)

Terrasse (Südausrichtung)

Sehr gepflegt

Ruhige Lage

Waldrandnahe Lage

Objektnummer: 25351005 - 58515 Lüdenscheid / Ahelle

## 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: 25351005 - 58515 Lüdenscheid / Ahelle

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 167.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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: 25351005 - 58515 Lüdenscheid / Ahelle

## 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)