

Lüdenscheid

# Bevorzugte Lage & hochwertig modernisiertes Wohnhaus in Lüdenscheid!

Objektnummer: 25351001



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

**KAUFPREIS: 454.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 797 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

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

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Auf einen Blick

Objektnummer	25351001
Wohnfläche	ca. 229 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1962
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	454.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	238.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.03.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1962

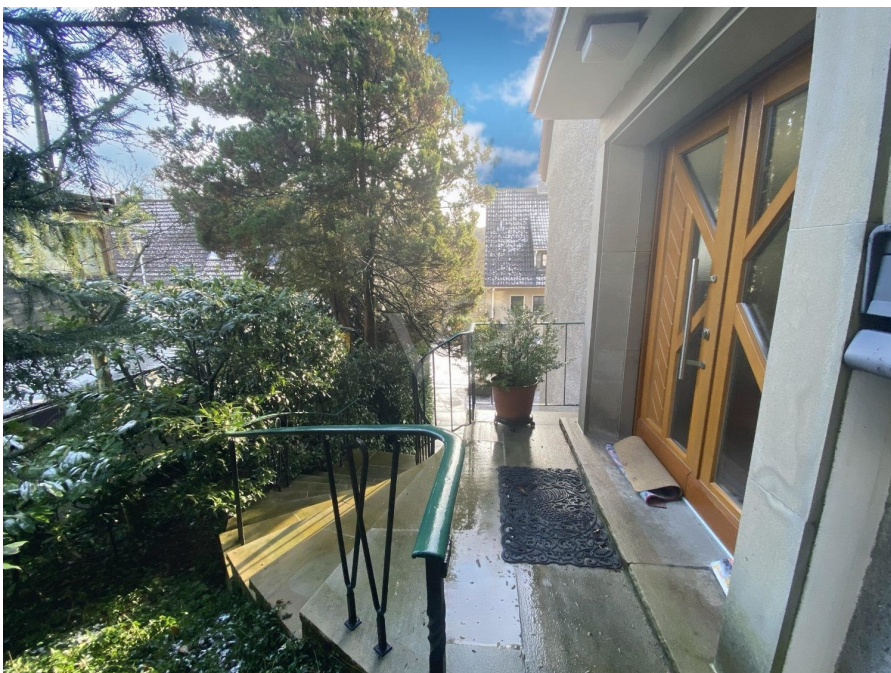
Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie





Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie





Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie

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)

# 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

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25351001 - 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: 25351001 - 58509 Lüdenscheid**

## Sonstige Angaben

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.



Objektnummer: 25351001 - 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)