

Lüdenscheid / Oeneking

# Gepflegte 2-Zimmerwohnung in bevorzugter Wohnlage von Lüdenscheid

CODE DU BIEN: 24351052



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

PRIX D'ACHAT: 130.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24351052 - 58509 Lüdenscheid / Oeneking

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24351052 - 58509 Lüdenscheid / Oeneking

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24351052
Surface habitable	ca. 66 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1986

Prix d'achat	130.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24351052 - 58509 Lüdenscheid / Oeneking

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	118.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.10.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24351052 - 58509 Lüdenscheid / Oeneking

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351052 - 58509 Lüdenscheid / Oeneking

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351052 - 58509 Lüdenscheid / Oeneking

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351052 - 58509 Lüdenscheid / Oeneking

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351052 - 58509 Lüdenscheid / Oeneking

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351052 - 58509 Lüdenscheid / Oeneking

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24351052 - 58509 Lüdenscheid / Oeneking

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351052 - 58509 Lüdenscheid / Oeneking

## Une première impression

Diese gepflegte 2-Zimmerwohnung befindet sich in einem charmanten 8-Parteien-Haus in einer der bevorzugtesten Wohnlagen von Lüdenscheid. Mit einer Wohnfläche von 66 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz und ein komfortables Wohnambiente. Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige, dennoch zentrale Lage, die sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben garantiert. Wohnung: Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und wurde frisch gestrichen, sodass sie in neuem Glanz erstrahlt. Alle alten Bodenbeläge wurden entfernt, um den neuen Eigentümern die Möglichkeit zu geben, den Bodenbelag ganz nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon, der viel Raum zur Entspannung im Freien bietet. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und bietet alles, was man für einen frischen Start in den Tag benötigt. Ein eigener Kellerraum gehört ebenso zur Wohnung, sodass es ausreichend Stauraum gibt. Zudem stehen gemeinschaftlich genutzte Räume wie ein Fahrradkeller sowie ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Ausstattung: - Frisch gestrichen - 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche - Großzügiger Balkon - Badezimmer mit Dusche - Eigener Stellplatz - Eigener Kellerraum - Gemeinschaftlicher Fahrradkeller, Wasch- und Trockenraum - 1. Obergeschoss 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 2-Zimmerwohnung bietet die perfekte Kombination aus Lage, Komfort und Gestaltungsfreiheit. Ideal für Singles oder Paare, die sich ihren Wohnraum in einer der besten Lagen Lüdenscheids erfüllen möchten. VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte #vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienlüdenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn #Lüdenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen #Immobilienverrentung

CODE DU BIEN: 24351052 - 58509 Lüdenscheid / Oeneking

## Détails des commodités

- Gepflegte 2-Zimmerwohnung
- 1. OG
- ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großer Balkon
- Badezimmer mit Dusche
- Gepflegtes 8-Parteienhaus
- Baujahr 1986
- Bevorzugte Wohnlage
- Ruhige, dennoch zentrale Lage

CODE DU BIEN: 24351052 - 58509 Lüdenscheid / Oeneking

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24351052 - 58509 Lüdenscheid / Oeneking

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. 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.

CODE DU BIEN: 24351052 - 58509 Lüdenscheid / Oeneking

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)