

Lüdenscheid

# Vielseitiges Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus in zentraler Lage

????????? ??????????: 24351046

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 268 m<sup>2</sup> • ??????????: 10 • ??????? ??: 1.006 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24351046 - 58511 Lüdenscheid

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ?? ? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24351046 - 58511 Lüdenscheid

?? ??? ??????

???????? ??????????	24351046	????? ???????	329.000 EUR
????????????	ca. 268 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	10	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	5	?????????	???????
??????????	4	????????????	????????????
????? ?????????????	1887	????????????????????	ca. 39 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	5 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24351046 - 58511 Lüdenscheid

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	497.80 kWh/m²a
??????????????	20.09.2034	???????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		????? ??????????????	1887
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24351046 - 58511 Lüdenscheid

?? ?????????



??????? ???????: 24351046 - 58511 Lüdenscheid

?? ????????



???????? ??????????: 24351046 - 58511 Lüdenscheid

?? ?????????



???????? ?????????: 24351046 - 58511 Lüdenscheid

?? ?????????





??????? ???????: 24351046 - 58511 Lüdenscheid

?? ????????



???????? ????????: 24351046 - 58511 Lüdenscheid

?? ????????



???????? ??????????: 24351046 - 58511 Lüdenscheid

?? ?????????



??????? ????????: 24351046 - 58511 Lüdenscheid

?? ????????



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)

???????? ??????????: 24351046 - 58511 Lüdenscheid

?? ?????????



??????? ????????: 24351046 - 58511 Lüdenscheid

??? ?????? ???????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus, das im Jahr 1887 errichtet wurde, vereint den Charme vergangener Zeiten mit zahlreichen Möglichkeiten für eine moderne Nutzung. Über die Jahre wurde das Gebäude stetig durch Anbauten erweitert und bietet heute eine Wohnfläche von ca. 268 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.006 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück. Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Lüdenscheid und bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren großes Potenzial. Das Objekt umfasst eine Gewerbeeinheit mit 39 m<sup>2</sup>, die derzeit vermietet ist und zum 31.12.2024 frei wird. Nach einem entsprechenden Umbau lässt sich das Haus in bis zu drei separate Wohneinheiten aufteilen, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere auch als Kapitalanlage, eröffnet. Der großzügige Garten lädt zum Verweilen ein und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungswünsche. Das Anwesen ist mit einer Doppelgarage ausgestattet und weitere Stellplätze können problemlos auf dem Grundstück realisiert werden. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Stauraum.

Renovierungsarbeiten sind notwendig, insbesondere die Erneuerung von Dach und Heizung. Dies bietet jedoch die Chance, das Gebäude nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und den besonderen Charakter dieser historischen Immobilie zu erhalten. Durch die zentrale Lage in Lüdenscheid sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und bequem zu erreichen. Gleichzeitig liegt das Objekt ruhig und familienfreundlich. Dieses einzigartige Objekt bietet eine seltene Gelegenheit, historischen Charme mit modernen Anforderungen zu verbinden. Nutzen Sie die Chance, dieses Haus wieder zum Leben zu erwecken – sei es für Ihre Familie oder als wertsteigernde Investition! 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

??????? ????????: 24351046 - 58511 Lüdenscheid

???????????????? ???? ??????????

- Grundbesitzabgaben 1.632,01 Euro für 2024
- Baujahr: 1887, stetig durch Anbauten erweitert
- Wohnfläche: ca. 268 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 1.006 m<sup>2</sup>
- Gewerbeinheit mit 39 m<sup>2</sup> (frei ab 31.12.2024)
- Doppelgarage vorhanden für zwei Fahrzeuge hintereinander
- 5 Stellplätze möglich
- Großzügiger Gartenbereich
- Aufteilung in drei Wohneinheiten nach Umbau möglich
- Zentrale Lage in Lüdenscheid
- Voll unterkellert
- Erneuerung von Dach und Heizung erforderlich

??????? ????????: 24351046 - 58511 Lüdenscheid

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie liegt stadtzentral, die Innenstadt erreichen Sie in ca. 10 Fußminuten. 2 Gymnasien und eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Kulturhaus und die Musikschule erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. 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, Gerhardi) spielt heute eine große Rolle, aber auch das Pressen von Aluminium- und Messingprofilen oder Aluminiumfolien (Hueck) sowie die Herstellung von Spezialstahlteilen (Platestahl in Brüninghausen). Schulen Lüdenscheid hat ein differenziertes Schulwesen. Insgesamt gibt es 11 Grundschulen, 5 Förderschulen, 3 Hauptschulen, 3 Realschulen, 1 Gesamtschule und 3 Gymnasien.



??????? ????????: 24351046 - 58511 Lüdenscheid

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 497.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1887. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24351046 - 58511 Lüdenscheid

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)