

Lüdenscheid / Ramsberg

# Gepflegte Maisonettewohnung in Lüdenscheid Ramsberg

**CODICE OGGETTO: 24351062**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 135.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24351062	Prezzo d'acquisto	135.000 EUR
Superficie netta	ca. 72 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1984	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	167.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.11.2028	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

CODICE OGGETTO: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

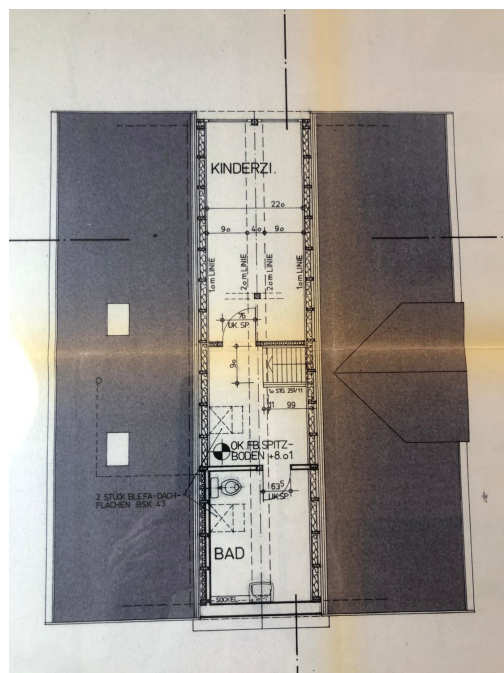
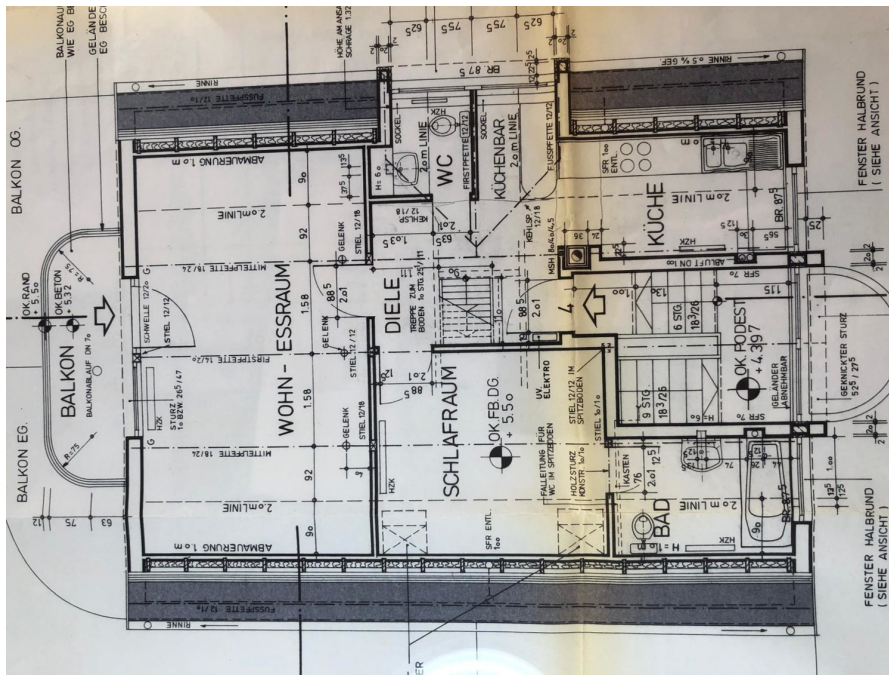
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

# La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg

## La proprietà

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Iserlohn**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB 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)

**CODICE OGGETTO: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg**

## Una prima impressione

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!



**CODICE OGGETTO: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg**

## Ulteriori informazioni

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.



**CODICE OGGETTO: 24351062 - 58509 Lüdenscheid / Ramsberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)