

Lüdenscheid

# Wohn- & Geschäftshaus in begehrter Lage von Lüdenscheid

Número da propriedade: 23351046



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

PREÇO DE COMPRA: 890.000 EUR • ÁREA: ca. 660 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 22 • ÁREA DO TERRENO: 1.346 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## Numa vista geral

Número da propriedade	23351046
Área	ca. 660 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	22
Quartos	10
Casas de banho	6
Ano de construção	1903
Tipo de estacionamento	10 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem

Preço de compra	890.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	164.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.11.2033	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo		



Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## O imóvel





Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## O imóvel





Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## O imóvel





Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## O imóvel





Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## O imóvel





Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## O imóvel





Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## O imóvel





Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## O imóvel





Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## O imóvel



Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## O imóvel



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Iserlohn**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler      GÜLTIG BIS: 09/23

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)

Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## Uma primeira impressão

Dieses exklusive Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einem Doppelhaus, präsentiert sich in einer äußerst begehrten Wohnlage von Lüdenscheid mit insgesamt 7 Einheiten (6 Wohnungen und 1 Gewerbeinheit). Die Gesamtwohnfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> sowie die Gewerbefläche von etwa 60 m<sup>2</sup> erstrecken sich über ein Kaufgrundstück mit einer großzügigen Gesamtfläche von circa 1.346 m<sup>2</sup>. Die Immobilie erfreut sich einer zuverlässigen Vollvermietung, was sie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit macht. Die Jahreskaltmiete beläuft sich auf ca. 53.976€. Besonders hervorzuheben ist die Qualität der Wohnungen, wobei 3 der 6 Einheiten in den letzten 7 bis 8 Jahren einer umfassenden Kernsanierung unterzogen wurden. Diese zeitgemäßen Renovierungen schaffen ein modernes und komfortables Wohnambiente. Die verbleibenden Wohnungen präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2021/2022 wurde zudem eine nachhaltige Erneuerung einer Dachhälfte inklusive Dämmung durchgeführt, um den energetischen Standard des Gebäudes zu optimieren. Die andere Dachhälfte wurde bereits in den letzten 20 Jahren erneuert, was die Substanz und Langlebigkeit der Immobilie unterstreicht. Die hervorragende Lage in Lüdenscheid, gepaart mit der stabilen Vermietungssituation, den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und der attraktiven Jahreskaltmiete, machen dieses Wohn- und Geschäftshaus zu einer herausragenden Investitionsmöglichkeit. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. 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



Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## Detalhes do equipamento

- Wohn- & Geschäftshaus (Doppelhaus)
- begehrte Wohnlage
- insgesamt 7 Einheiten (6 Wohnungen & 1 Gewerbe)
- ca. 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche & ca. 60 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Kaufgrundstück mit insgesamt ca. 1.346 m<sup>2</sup> Fläche
- zuverlässig voll vermietet
- 3 der 6 Wohnungen wurden in den letzten 7/8 Jahren kernsaniert
- 2021/2022 Erneuerung einer Dachhälfte inkl. Dämmung
- Andere Dachhälfte wurde in den letzten 20 Jahren erneuert

Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 164.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. 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.



Número da propriedade: 23351046 - 58509 Lüdenscheid

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)