

Lüdenscheid

# Bevorzugte Lage & hochwertig modernisiertes Wohnhaus in Lüdenscheid!

*CODE DU BIEN: 25351001*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 394.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 229 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 797 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

- 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: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25351001                      |
| Surface habitable      | ca. 229 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 10                            |
| Chambres à coucher     | 6                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1962                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 394.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 53 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée                |

CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 22.03.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 238.30 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1962                      |

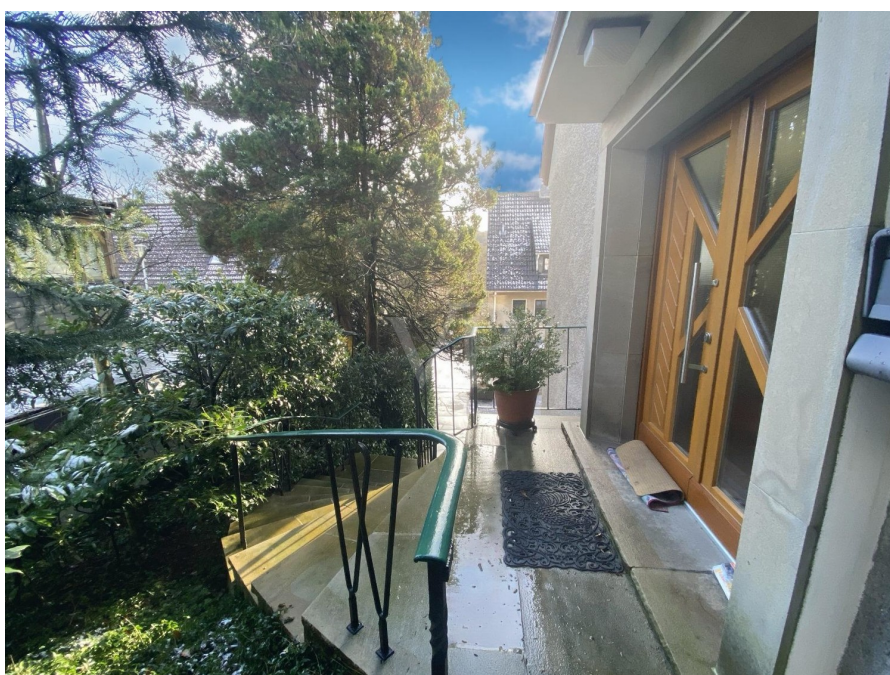
CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Détails des commodités

Zuwegung mit Natursteintreppe  
2 Gartenhäuser  
Elektrische Markise im EG  
Einbauschränke im UG, EG, OG  
Rollläden 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 Rollläden erneuert  
2005 DG Korkboden  
2006 Gastherme  
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

**CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid**

## 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 Prägewerkzeuge, 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 (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.

CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 238.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODE DU BIEN: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

## 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)