

Lüdenscheid

# Exklusives Penthouse über den Dächern von Lüdenscheid

**CODICE OGGETTO: 25351044**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid**

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

CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25351044
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	113.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.02.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## La proprietà



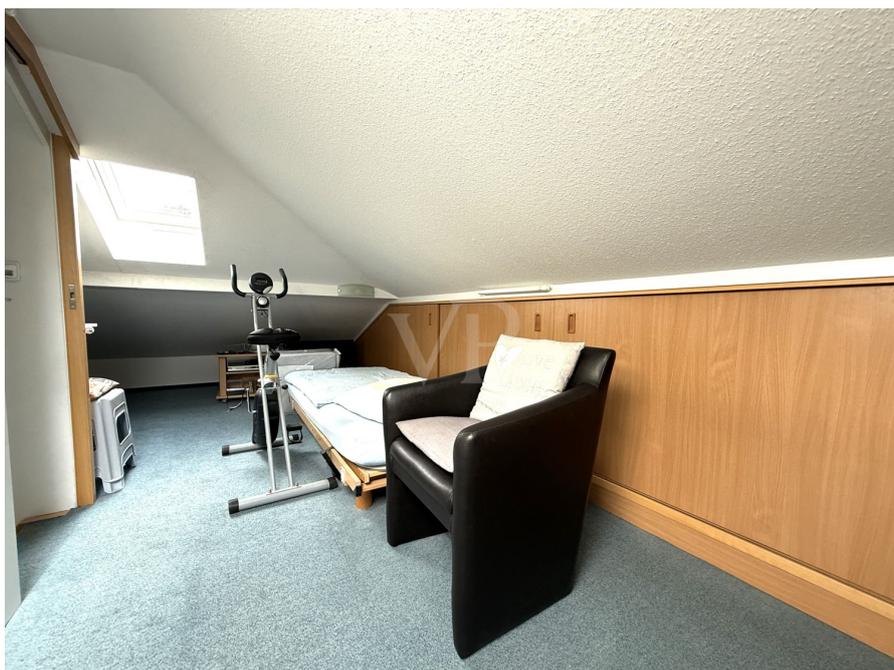
CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## La proprietà



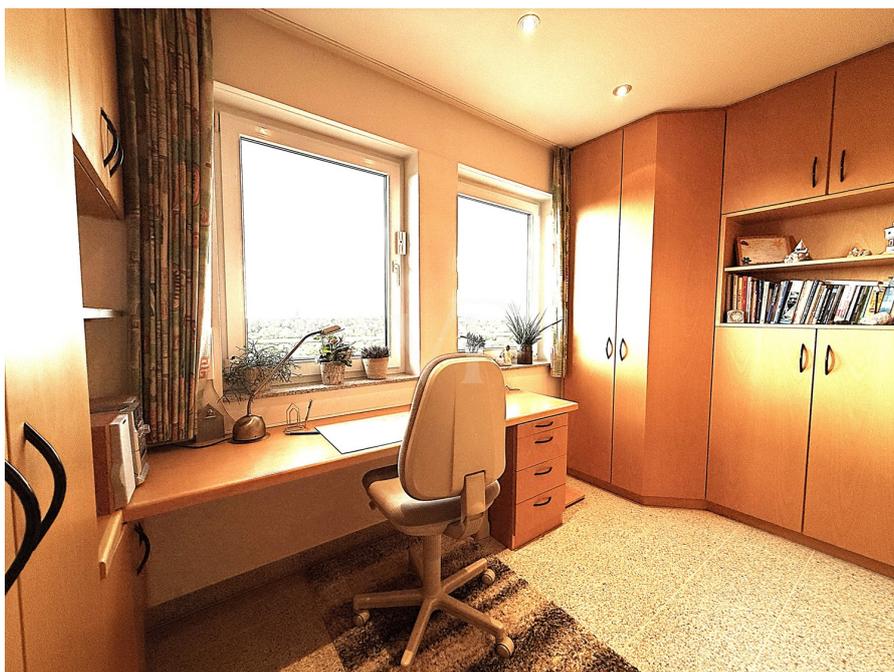
CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## La proprietà



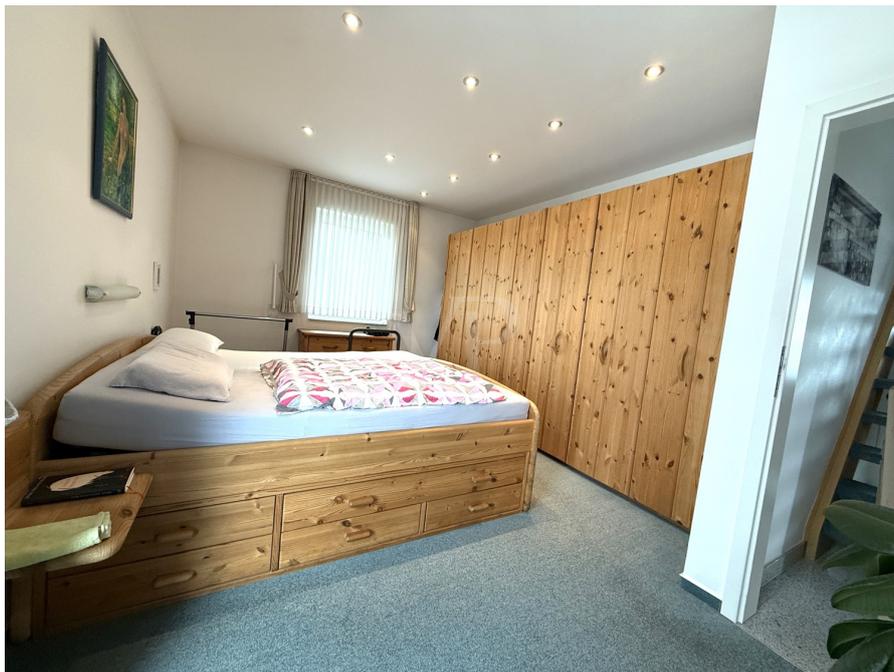
CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## La proprietà



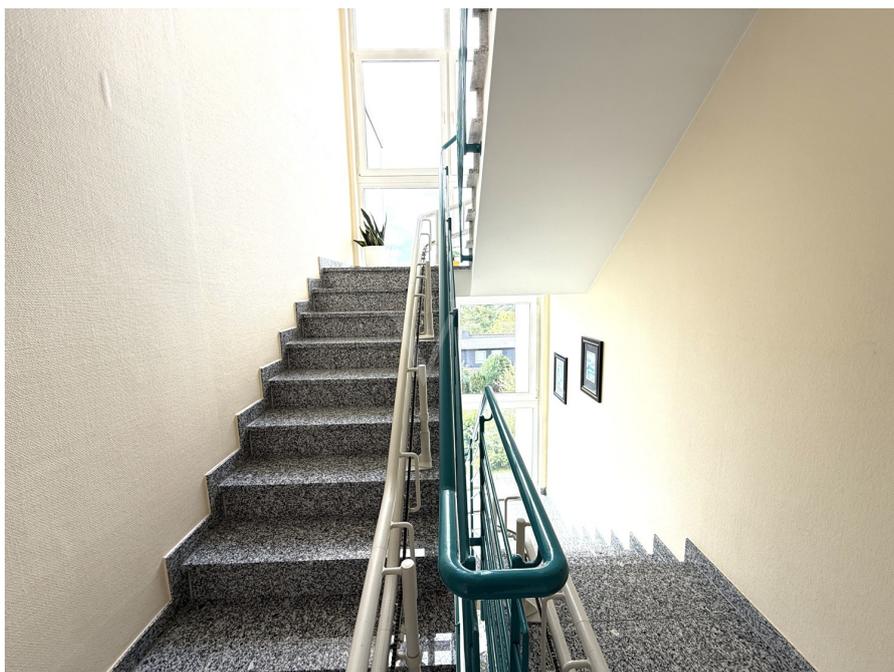
CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## La proprietà

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)



VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

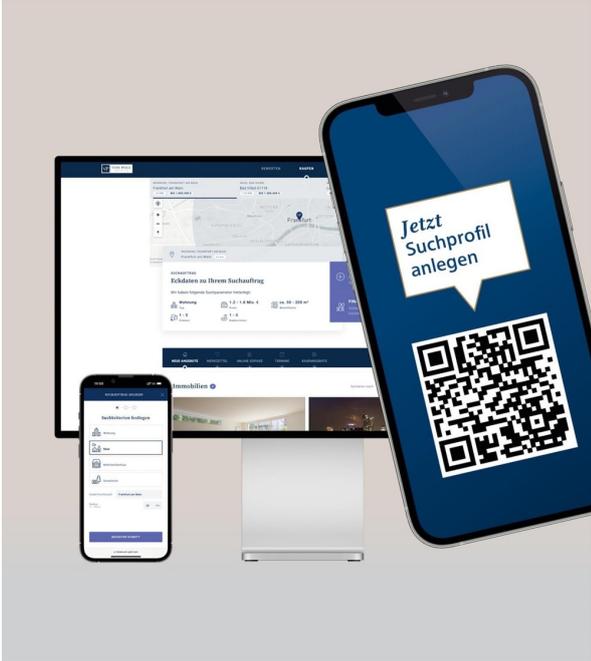


Finanzierung  
berechnen



CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein exklusives Penthouse (2. OG) in einer gepflegten Stadtvilla mit insgesamt 5 Wohneinheiten aus dem Jahr 1999, welches eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> bietet. Die Immobilie befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2010 umfassend modernisiert, wobei unter anderem eine Dusche ins Badezimmer integriert wurde.

Das Penthouse umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer (eines wird momentan als Arbeitszimmer genutzt) und ein modernes Badezimmer. Darüber hinaus ist die Wohnung mit einem Gäste-WC ausgestattet, das mit einer Lüftungsanlage versehen ist.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die zwei großzügigen Dachterrassen die jeweils eine Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup> und einen unvergleichlichen Blick auf die Stadt Lüdenscheid bieten. Die Terrassen sind mit hochwertigen Einbaustrahlern und einer elektrischen Markise auf einer der Terrassen ausgestattet. Zudem sorgt ein Außenwasserhahn für zusätzlichen Komfort im Außenbereich.

Für Fitness und Entspannung steht eine private Sauna der renommierten Firma Klafs zur Verfügung. Die Einbauküche ist bestens ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Weitere Einbauschränke in der Diele, im Wohnzimmer im Essbereich und im Arbeitszimmer bieten reichlich Stauraum.

Im Innenbereich schafft die Fußbodenheizung mit Raumthermostaten ein angenehmes Raumklima. Der hochwertige Granitboden verleiht den Räumen eine edle Optik. Ein zusätzliches Highlight ist der Specksteinofen im Wohnzimmer, der für gemütliche Wärme sorgt. Zudem wurde das Wohnzimmer mit einer Klimaanlage ausgestattet, um auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen zu sorgen. Der ausgebaute Spitzboden mit zusätzlichen Einbauschränken bietet weiteren Stauraum und Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Ein Kellerraum mit ca. 8 m<sup>2</sup> gehört ebenfalls zur Wohnung. Im Kellergeschoss stehen zusätzlich eine Waschküche und ein Mehrzweckraum bereit.

Zur Ausstattung gehören auch eine Videogegensprechanlage und teilweise elektrische Rollläden, die den Wohnkomfort zusätzlich steigern.

Zur Penthouse-Wohnung gehören außerdem zwei Garagen mit elektrischen Toren, die direkten Zugang zum Gebäude ermöglichen.

Eine effiziente Zentralheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung.

Interessenten für dieses Penthouse haben die Möglichkeit, das Inventar zu übernehmen, was das Einziehen erleichtert. Hier bietet sich die Gelegenheit, eine hochwertige Wohnung in gepflegtem Zustand zu erwerben, die mit ihrer großzügigen Raumaufteilung und gehobenen Ausstattung überzeugt.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid**

## Dettagli dei servizi

2 Garagen mit elektrischen Toren  
2 Dachterrassen mit jeweils ca. 40 m<sup>2</sup>  
Hochwertige Sauna  
Hochwertige Einbauküche  
Einbauschränke in der Diele, im Wohnzimmer im Essbereich und im Arbeitszimmer  
Gäste- WC mit Lüftungsanlage  
Fußbodenheizung mit Raumthermostaten  
Hochwertiger Granitboden  
Ausgebauter Spitzboden mit Einbauschränken  
Waschküche und Mehrzweckraum im KG  
Einbaustrahler in der Wohnung  
Einbaustrahler auf den Dachterrassen  
Elektrische Markise auf einer Dachterrasse  
Außenwasserhahn auf Dachterrasse  
Klimaanlage im Wohnzimmer  
Specksteinofen  
Videogegensprechanlage  
Rollläden teilweise elektrisch  
2010 Dusche ins Bad eingebaut  
Kellerraum ca. 8 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid**

## Tutto sulla posizione

An einem der höchsten Punkte im Stadtgebiet Lüdenscheid, eingebettet in ein historisch gewachsenes Wohngebiete, steht diese Stadtvilla. Die Penthousewohnung ist stadtnah gelegen und bietet einen phantastischen Panoramablick über die Lüdenscheider Innenstadt.

Zu Naherholungsgebiet Nurre mit seinem schönen Wasserschloss Neuenhof und der nahegelegenen Sport- und Freizeitanlage Nattenberg sind Sie hier nur wenige Fußminuten entfernt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet die nähe Umgebung und natürlich die nahe gelegene Innenstadt.

**CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
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.

**CODICE OGGETTO: 25351044 - 58511 Lüdenscheid**

## Partner di contatto

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

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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