

#### Lüdenscheid / Othlinghausen

#### Exklusives Einfamilienhaus im Landhausstil in Top-Zustand

**CODE DU BIEN: 25351024** 



PRIX D'ACHAT: 565.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.178 m<sup>2</sup>



- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- O Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact



## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25351024			
Surface habitable	ca. 143 m²			
Type de toiture	à deux versants			
Pièces	4			
Chambres à coucher	3			
Salles de bains	1			
Année de construction	2008			
Place de stationnement	5 x surface libre, 2 x Garage			

Prix d'achat	565.000 EUR		
Type de bien	Maison individuelle Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises		
Commission pour le locataire			
Modernisation / Rénovation	2020		
État de la propriété	Excellent Etat		
Technique de construction	massif		
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc- cuisine		



## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé		
Certification énergétiquew valable jusqu'au	21.05.2035		
Source d'alimentation	Gaz		

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique		
Consommation finale d'énergie	89.90 kWh/m²a		
Classement énergétique	С		
Année de construction selon le certificat énergétique	2008		

















































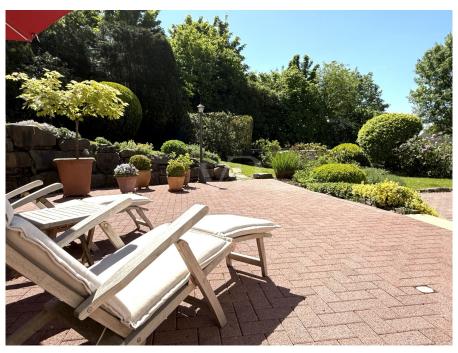






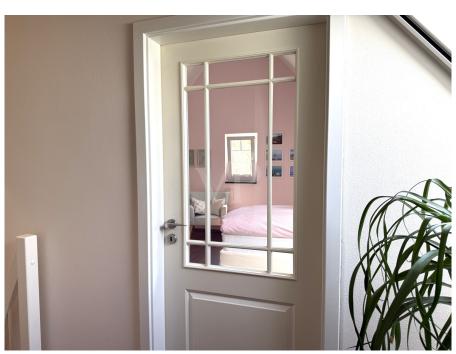


















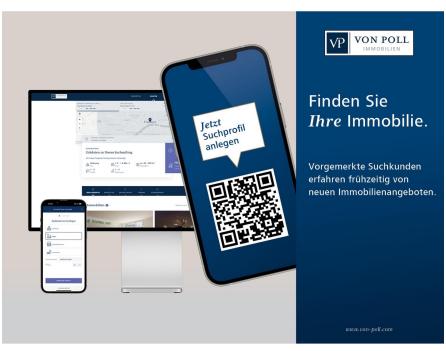














#### Une première impression

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 143 m², eingebettet auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1178 m². Diese im Jahr 2008 erbaute Immobilie wurde mit hochwertigen Materialien und moderner Technik ausgestattet und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte 2020, wobei unter anderem Natursteinplatten für die Zuwegung und ein neuer Dachaufbau des Freisitzes sowie des Gästehauses integriert wurden. Das Haus bietet insgesamt vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die genug Platz für eine Familie oder sogar ein Homeoffice bieten. Ein Highlight ist das Bad en suite, welches Komfort und Privatsphäre vereint. Der Wohnbereich besticht durch einen Kaminofen, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt und in der kühleren Jahreszeit behagliche Wärme spendet. Zudem ist eine hochwertige Einbauküche mit deutschen Markengeräten Teil des Angebots, die das Herz von Hobbyköchen höherschlagen lässt.

Im Außenbereich finden sich zwei großzügige Sonnenterrassen mit Flächen von ca. 36 m² und ca. 56 m², die optimal zum Entspannen oder geselligem Beisammensein einladen. Eine elektrische Markise bietet Schutz vor Sonneneinstrahlung auf der größeren Terrasse. Der Garten ist mit Trockenmauern eingefasst und bietet ein Gartengerätehaus sowie einen überdachten Freisitz. Zusätzlich gibt es ein Gästehaus mit einer wohnraumähnlichen Nutzfläche von ca. 20 m², das ebenfalls einen Kaminofen beherbergt.

Eine große Doppelgarage bietet ausreichend Stellplatz und ist in 2020 mit erneuerten 2 Sektionaltoren und automatischem Antrieb versehen worden. Zudem verfügt das Objekt über zahlreiche Stellplätze, die eine komfortable Parksituation gewährleisten. Besonders hervorzuheben sind die Einbaustrahler im Erd- und Dachgeschoss, als auch die Beleuchtung im Außenbereich, die für ein harmonisches Lichtmanagement sorgen. Auch für die Sicherheit ist mit einer modernen Alarmanlage aus dem Jahr 2008 bestens

In puncto Energieeffizienz ist die Immobilie mit einer Zentralheizung inklusive Flachheizkörpern optimal ausgestattet. Für die Unterhaltung ist durch SAT-TV-Anschlüsse gesorgt.

gesorgt.

Diese Immobilie bietet eine gehobene Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt und optimal den Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht wird. Neue Außenleuchten von Bega, die 2024 installiert wurden, runden das Angebot ab und setzen die Immobilie auch in den Abendstunden stilvoll in Szene. Die Immobilie befindet sich in einer parkähnlichen und absolut ruhigen Gegend.

Versäumen Sie nicht die Chance, sich dieses besondere Objekt näher anzusehen. Eine



Besichtigung lohnt sich, um die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und den hervorragenden Zustand der Immobilie selbst zu erleben. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



#### Détails des commodités

Zuwegung m	it Na	aturste	inp	latten
------------	-------	---------	-----	--------

Trockenmauern im Eingangsbereich

2 Sonnenterrassen (ca. 36m<sup>2</sup> & ca. 56m<sup>2</sup>)

Elektrische Markise

Überdachter Freisitz ca. 16 m²

Wohnraumähnliche Nutzfläche im Gästehaus ca 20 m²

Einbaustrahler EG & DG

Bad en suite

Massive weiße Holztüren

Gartengerätehaus

Flachheizkörper

Zahlreiche Stellplätze

SAT-TV

2024 Außenleuchten Bega

2020 Sektionaltore & Antrieb an den Garagen

2020 Dacheindeckung Freisitz & Gästehaus inkl. Dachkuppeln

2020 Natursteinplatten im Freisitz

2020 Einbauschränke in Ankleide

2019 Fassadenanstrich

2018 Eingangstor & Natursteinplatten

2018 elektr. Markise

2018 Schließsystem

2017 Einfriedung Gartenzaun & Hecken

2017 Dacheindeckung Garage

2008 Alarmanlage

2008 Kaminofen im Wohnzimmer und zusätzlich im Gästehaus

2008 Hochwertige Einbauküche mit deutschen Markengeräten

2008 1 große Doppelgarage mit 2 Toren



#### 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, 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, 1Gesamtschule und 3 Gymnasien.



#### Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 89.90 kwh/(m²\*a).

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



#### Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449 E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com