

Lüdenscheid

Modernisierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage – ideal für Familien

????????? ??????????: 25351003



www.von-poll.com

???? ??????: 269.000 EUR • ??????????: ca. 126,1 m² • ?????????: 5 • ??????? ??: 377 m²

???????? ??????????: 25351003 - 58513 Lüdenscheid

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25351003 - 58513 Lüdenscheid

?? ??? ??????

????????? ??????????	25351003
?????????????	ca. 126,1 m ²
?????? ????????	????????????????? ??????
?????????	5
????????????? ???	4
?????????????	
?????????????	2
????? ??????????????	1913

????? ????????	269.000 EUR
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2022
?????????	?????????
?????????????????	
?????????????????????????	ca. 65 m ²
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25351003 - 58513 Lüdenscheid

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	????????? ????????	????????? ????????	265.51 kWh/m ² a
	???????	???????????????	
???????????????	09.02.2029	???????????????	H
???????????????????		???????????????????	
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	???????	????? ????????????????	1913
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ???????: 25351003 - 58513 Lüdenscheid

?? ????????



??????? ???????: 25351003 - 58513 Lüdenscheid

?? ????????



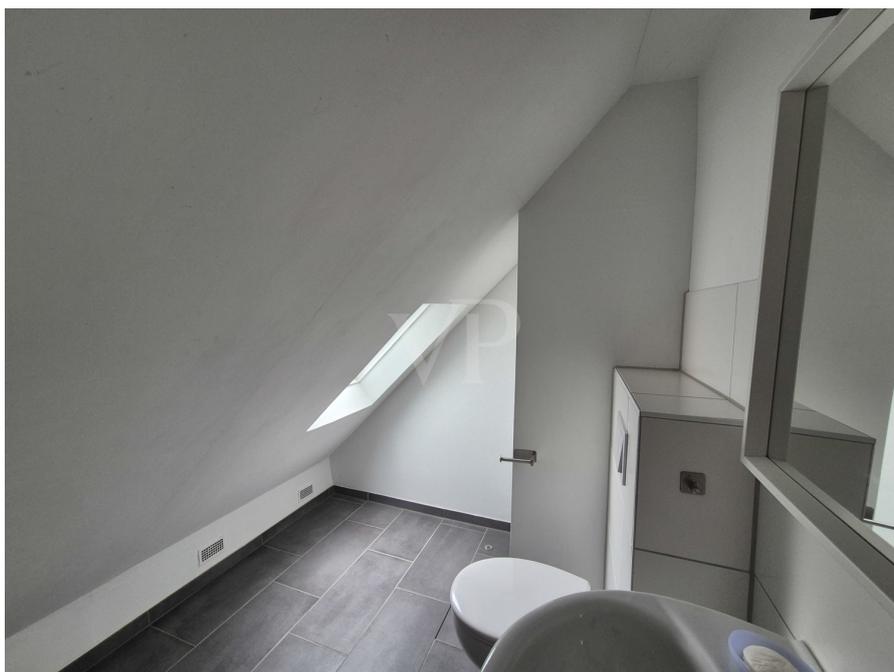
???????? ??????????: 25351003 - 58513 Lüdenscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 25351003 - 58513 Lüdenscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 25351003 - 58513 Lüdenscheid

?? ?????????

VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen

VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

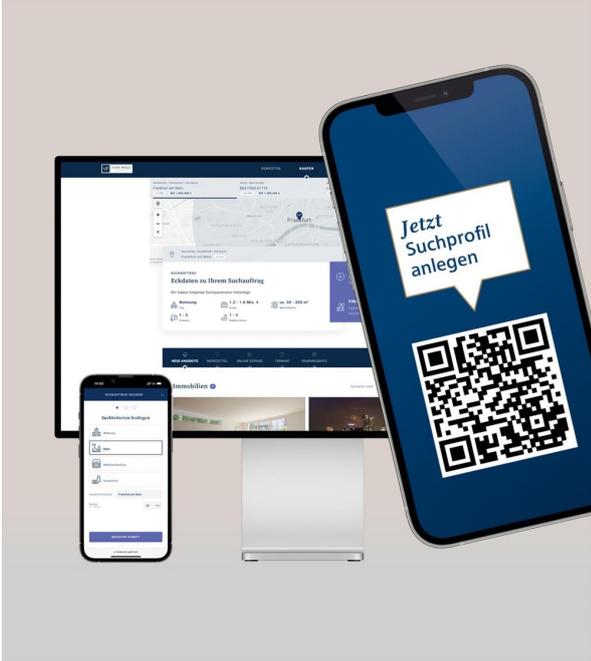
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

??????? ????????: 25351003 - 58513 Lüdenscheid

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25351003 - 58513 Lüdenscheid

??? ?????? ???????????

Diese charmante, modernisierte Doppelhaushälfte mit ca. 126 m² Wohnfläche bietet alles, was sich Familien für ein komfortables Zuhause wünschen. Die gelungene Raumaufteilung verteilt sich auf Erd- und Obergeschoss und überzeugt durch helle, großzügige Räume sowie praktische Grundrisse. Das Haus befindet sich auf einem ca. 377 m² großen Kaufgrundstück in angenehm ruhiger Lage – hier genießen Sie Lebensqualität und Privatsphäre.

Das Erdgeschoss begrüßt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich. Das geräumige Wohnzimmer, die angrenzende Küche mit Esszimmer sowie ein zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die hochwertige, maßangefertigte Einbauküche (Wert ca. 6.000 €) ist zeitlos modern gestaltet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Ein Tageslichtbad in tadellosem Zustand rundet das Angebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer, die Sie individuell nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Ob Kinderzimmer, Elternschlafzimmer oder Hobbyraum – hier findet jedes Familienmitglied seinen persönlichen Rückzugsort. Ein weiteres modern ausgestattetes Tageslichtbad sorgt für Komfort auf dieser Etage.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutzfläche – perfekt für Hobbyräume, Waschbereich und Vorratslagerung.

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

??????? ????????: 25351003 - 58513 Lüdenscheid

???????????????? ???? ??????????

- Gas Brennwert Heizung aus 2020
- Heizkörper aus 2020
- Bäder aus 2020
- Fußböden aus 2020
- Fenster aus 2022
- Wohnbereich mit Kamin
- Garage

??????? ????????: 25351003 - 58513 Lüdenscheid

??? ??? ??? ????????????

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 (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.

??????? ????????: 25351003 - 58513 Lüdenscheid

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2029.

Endenergiebedarf beträgt 265.51 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25351003 - 58513 Lüdenscheid

??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ???:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn
Tel.: +49 2371 - 35 19 449
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com