Lüdenscheid

Bevorzugte Lage & hochwertig modernisiertes Wohnhaus in Lüdenscheid!

Objektnummer: 25351001

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 394.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 229 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 797 m²

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Auf einen Blick

Objektnummer	25351001
Wohnfläche	ca. 229 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1962
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	394.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	22.03.2034
Befeuerung	Gas

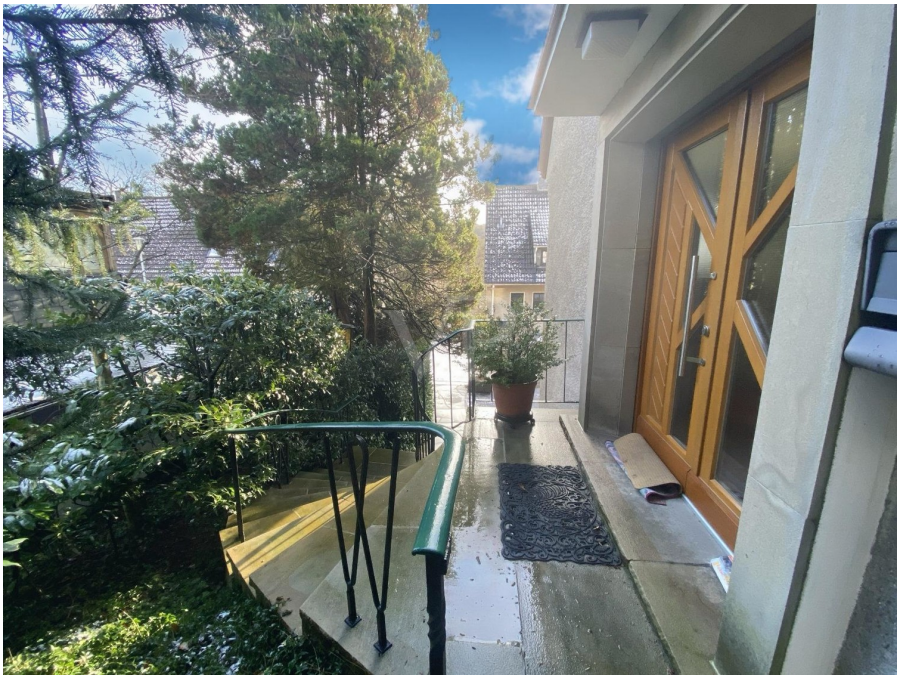
Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	238.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Ein erster Eindruck

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. 185m² 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. 28m² viel Platz zum Erholen bietet. Von der Küche aus erreichen Sie eine weitere Terrasse mit Gartenzugang. Diese Terrasse ist mit ca. 21m² 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. 54m² 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!

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Ausstattung und Details

Zuwegung mit Natursteintreppe
2 Gartenhäuser
Elektrische Markise im EG
Einbauschränke im UG, EG, OG
Rollladen 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 Rollladen 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

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25351001 - 58509 Lüdenscheid

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com