

Lüdenscheid

# Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Garage in guter Lage von Lüdenscheid

Objektnummer: 24351044



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

KAUFPREIS: 207.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

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

Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24351044   |
| Wohnfläche   | ca. 94 m²  |
| Etage        | 1          |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1997       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 207.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 10 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Balkon                                                          |

Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 104.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.10.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1997           |

Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause erwartet Sie! Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in einer begehrten Wohnlagen Lüdenscheids. Die im Jahr 1997 erbaute Immobilie bietet großzügige ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Komfort und stilvolles Wohnen legen. Attraktive Raumaufteilung: Mit vier geräumigen Zimmern überzeugt diese Wohnung durch eine durchdachte Gestaltung: - Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer für entspannte Stunden - Ein gemütliches Schlafzimmer für erholsame Nächte - Zwei vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer Hochwertige Ausstattung: - Modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne für entspannende Momente - Zusätzlich ein praktisches Gäste-WC - Großer Balkon mit Blick ins Grüne – genießen Sie die Ruhe und frische Luft in entspannter Atmosphäre Mehr Komfort durch zusätzliche Annehmlichkeiten: - Eigene Garage – sicherer Stellplatz für Ihr Fahrzeug - Separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum Perfekte Lage: Hier vereinen sich Ruhe und Stadtnähe: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die angrenzenden Grünflächen laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein und machen die Wohnlage besonders attraktiv. Besonderheit Bitte beachten Sie, dass das Grundstück als Erbpachtgrundstück ausgewiesen ist. Fazit: Diese Eigentumswohnung ist ein wahres Juwel und ideal für alle, die Wohnqualität und eine hervorragende Lage schätzen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Ausstattung und Details

- Gepflegte Eigentumswohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus
- 4 Zimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche & Badewanne
- Gäste-WC
- Baujahr 1997
- Erbpachtgrundstück
- ca. 94 m² Wohnfläche
- eigene Garage
- separates Kellerabteil
- Balkon mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 24351044 - 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, 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.

Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 104.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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.

Objektnummer: 24351044 - 58509 Lüdenscheid

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)