

Lüdenscheid

Exklusives Penthouse über den Dächern von Lüdenscheid

Objektnummer: 25351044



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

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

Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Auf einen Blick

Objektnummer	25351044
Wohnfläche	ca. 120 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnung	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	113.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.02.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Die Immobilie



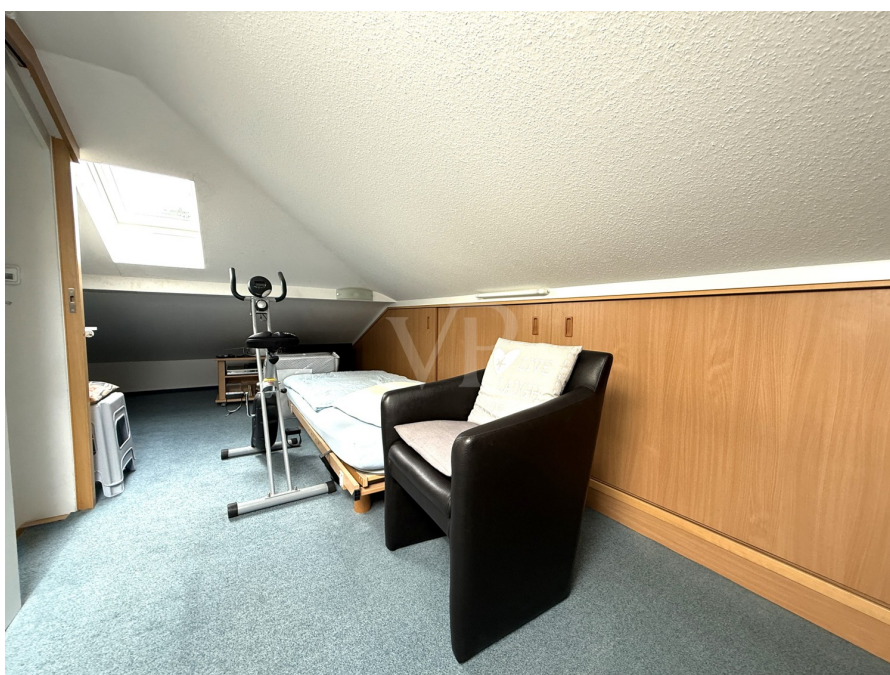
Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Die Immobilie



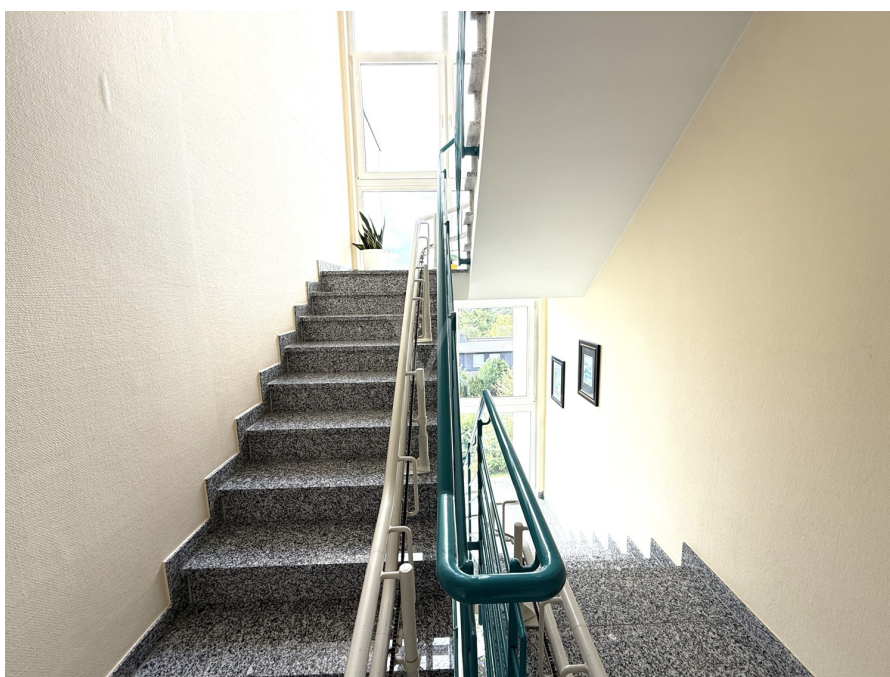
Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Die Immobilie



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

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

VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Ein erster Eindruck

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 m² 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 m² 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 Klaufs 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 m² 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.

Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Ausstattung und Details

2 Garagen mit elektrischen Toren
2 Dachterrassen mit jeweils ca. 40 m²
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
Videogegegensprechanlage
Rollläden teilweise elektrisch
2010 Dusche ins Bad eingebaut
Kellerraum ca. 8 m²

Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25351044 - 58511 Lüdenscheid

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25351044 - 58511 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com