

Lüdenscheid

# Charmante Villa in Bestlage von Lüdenscheid

Property ID: 25351013



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

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 264 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 772 m<sup>2</sup>

Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## At a glance

Property ID	25351013
Living Space	ca. 264 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	7.5
Bathrooms	3
Year of construction	1895
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2009
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 148 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	207.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.03.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1898

Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property



Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property



Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property



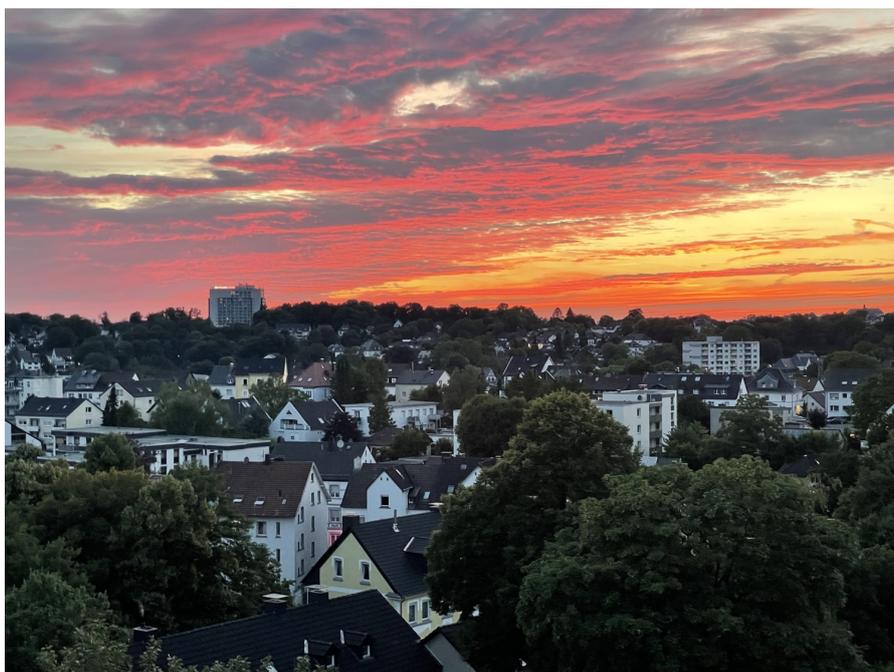
Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property



Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property



Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property



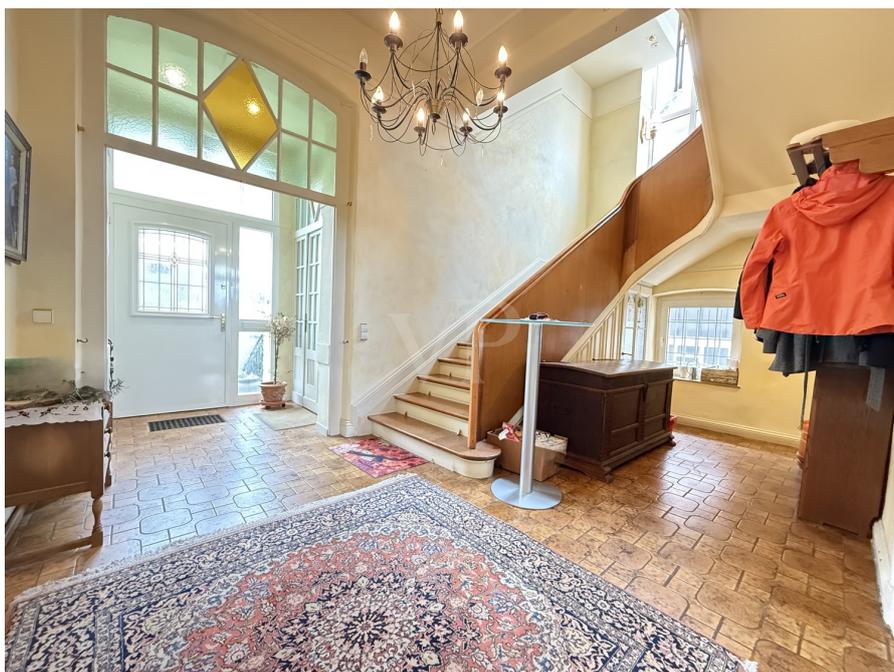
Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property



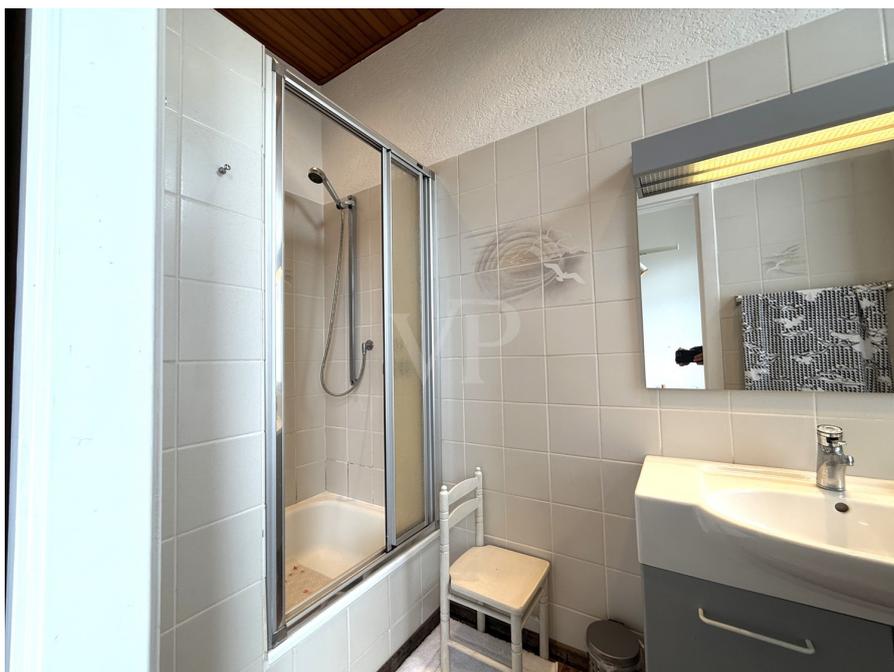
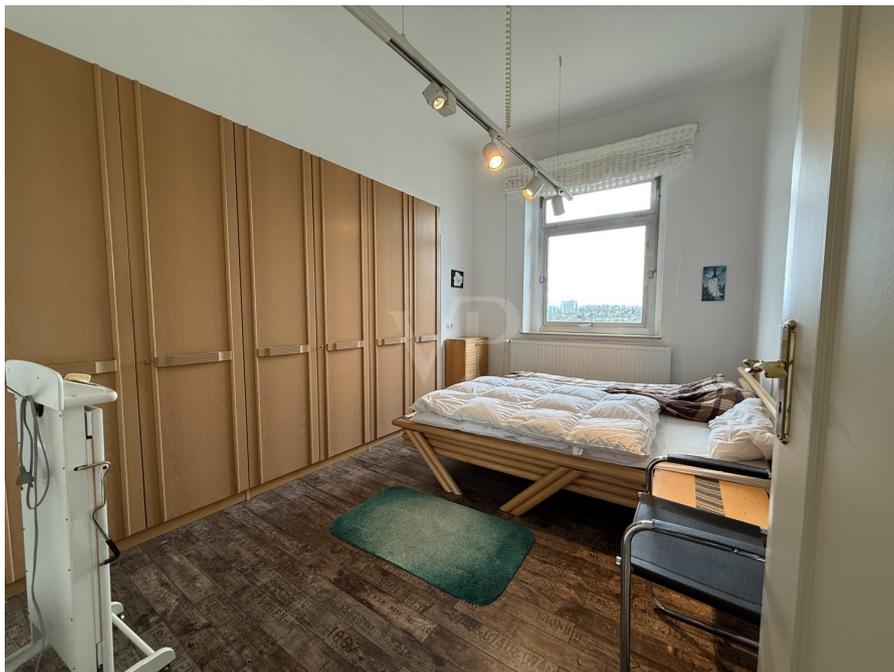
Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property



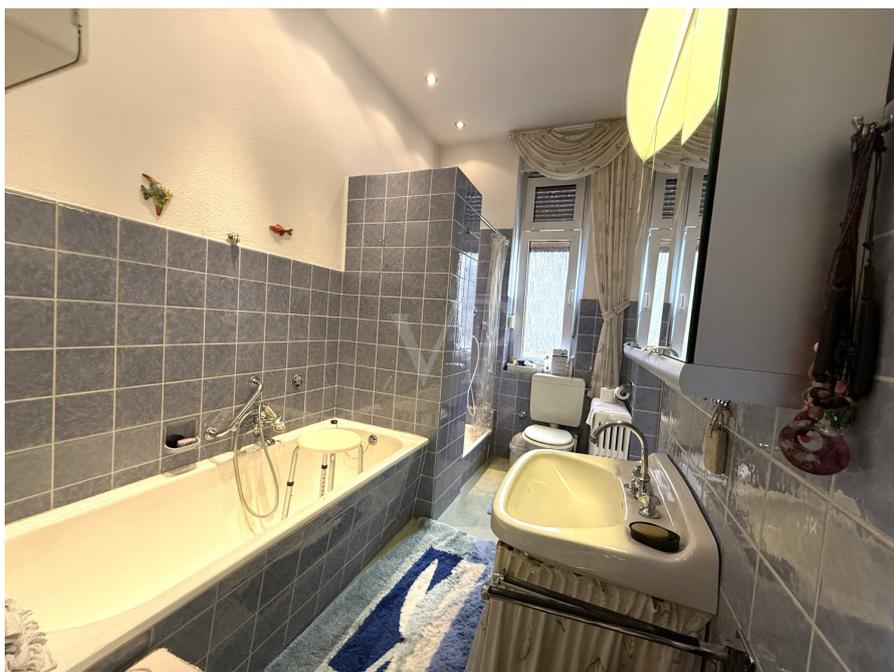
Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property



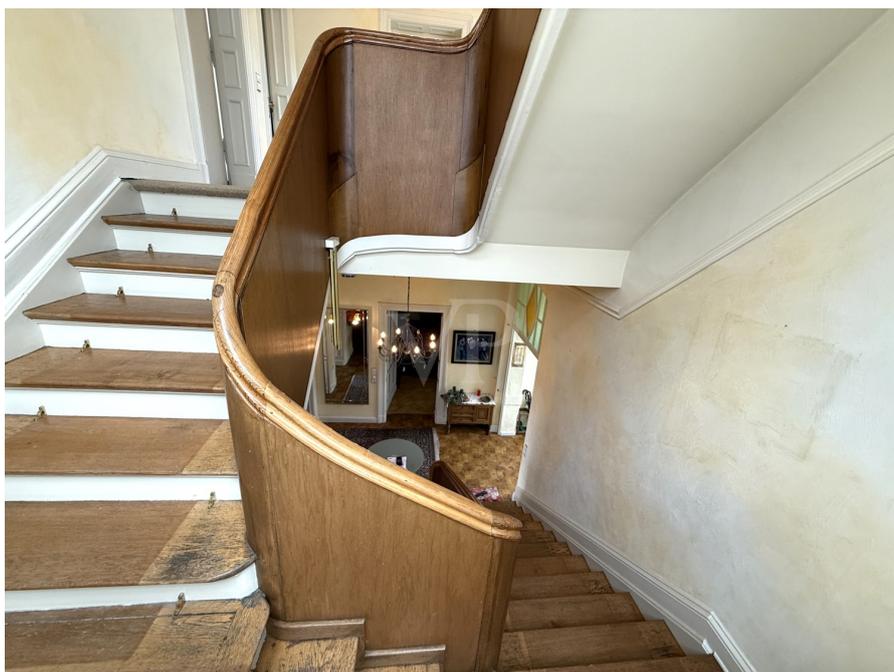
Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property



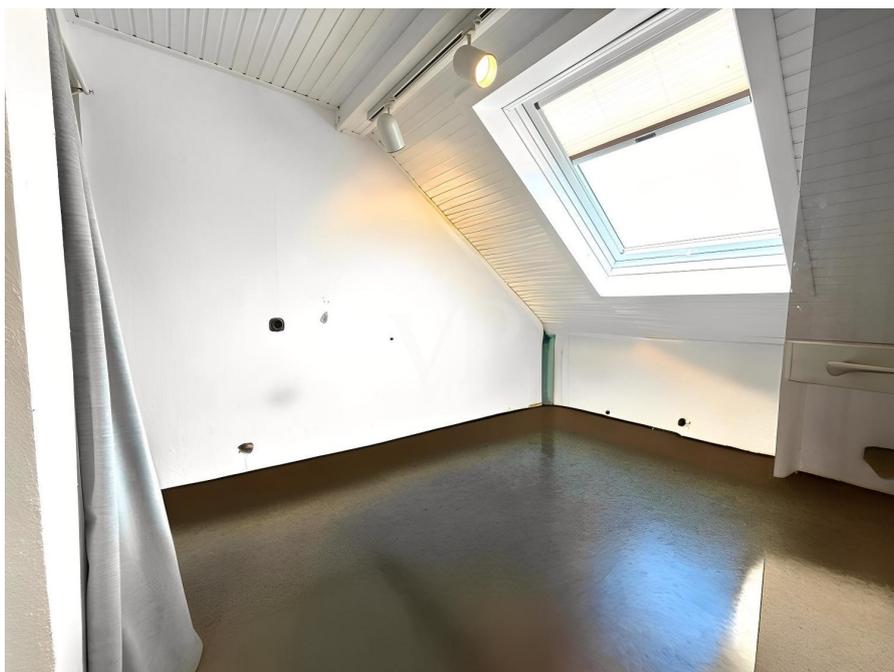
Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property



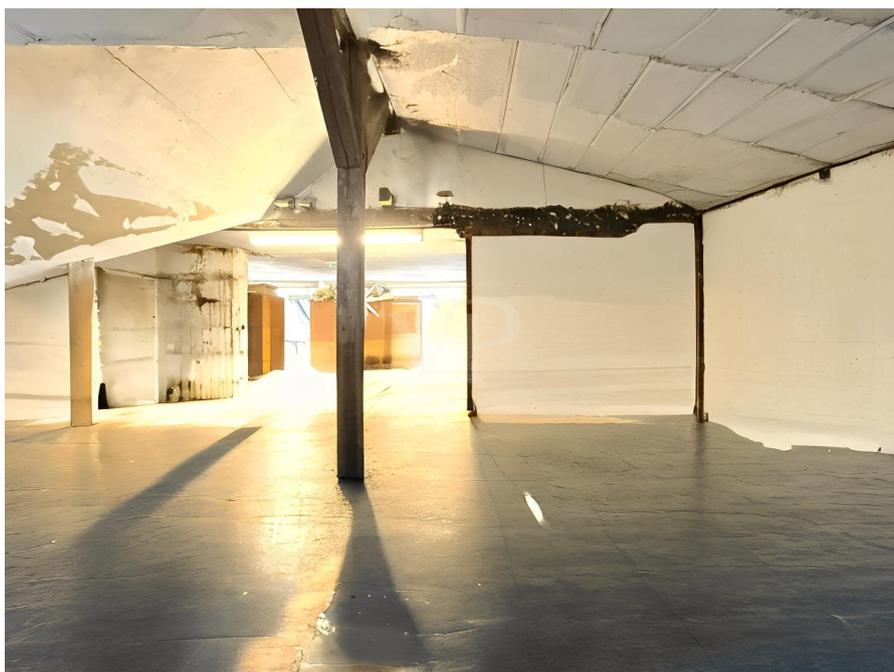
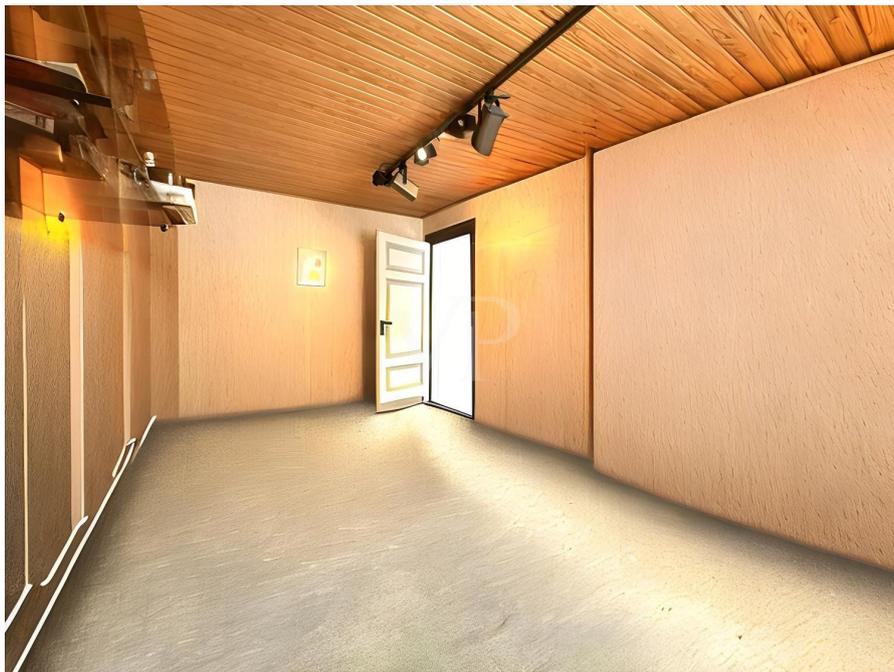
Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property



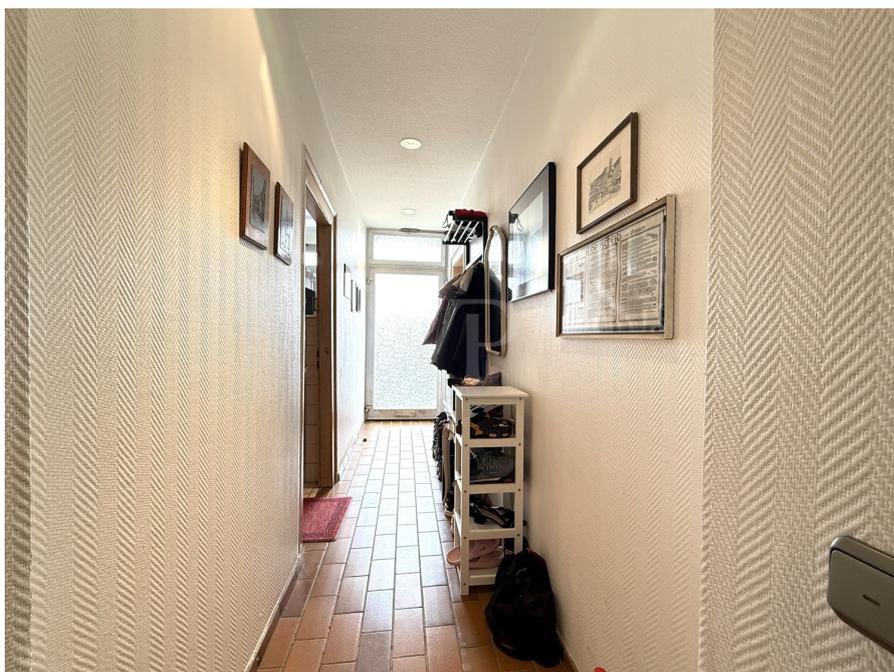
Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property



Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property



Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property



Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property



Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property



Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Iserlohn**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## The property

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

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## A first impression

In absoluter Bestlage von Lüdenscheid verkaufen wir eine wunderschöne Villa aus dem Jahre 1895. Die elegante Fassade der Immobilie zeugt vom herrschaftlichen Wohngefühl des späten 19. Jahrhunderts. Die ideale Wohnlage besticht durch ihre Nähe zur Innenstadt und die bequeme Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs. Das Objekt wirkt auf den ersten Blick sehr gepflegt. Bitte bedenken Sie jedoch, dass hier Renovierungs- und Modernisierungsbedarf ansteht. Das Haus bietet Ihnen 4 Geschosse. Im Kellergeschoss befindet sich eine kleine Einliegerwohnung, die ca. 35m<sup>2</sup> Wohnfläche umfasst. Die Wohnung ist über einen separaten Eingang zu erreichen und bietet ein Schlafzimmer, ein Durchgangszimmer (momentan Büro), ein Duschbad sowie eine Waschküche. Ideal für Ihre Teenager, für AuPairs oder Pflegepersonal. 3 weitere Räume dienen im Kellergeschoss als Nutzfläche (ca. 53m<sup>2</sup>) und auch die Heizung ist hier verbaut. Das Erdgeschoss beherbergt die Hauptwohnung. Diese besticht durch historische Elemente wie elegante Stuckdecken und Originaltüren inklusive klassischer Türdrücker. Sie betreten die Wohnung und finden im Windfang- und Dielenbereich viel Platz für Garderobe, Schuhe und schicke Dekoelemente. Allein die großzügige Raumaufteilung im Erdgeschoss lässt den Charme vergangener Zeiten erahnen. Nutzen Sie im Sommer die mit ca. 16m<sup>2</sup> äußerst großzügig bemessene Hochterasse, die Ihnen einen unvergleichlichen Blick auf Lüdenscheid bietet. Zur Verfügung stehen Ihnen weiterhin ein Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer und angrenzendem Musikzimmer. Eine geräumige Küche mit separater Speisekammer gewinnt das Herz so mancher Hobbyköche. Auch ein Gäste-WC ist auf dieser Etage vorhanden. Für ein wenig Privatsphäre sorgt die hübsche Veranda (ähnlich einem Wintergarten) – sicher super geeignet für eine gemütliche Lese-Ecke oder ein Blumenparadies für Pflanzenliebhaber. Über das herrschaftliche Treppenhaus gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier finden Sie 3 Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer. Einen Balkon zur Strassenseite erreichen sie im Obergeschoss vom Treppenhaus aus. Weiter die Stufen hinauf gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier befindet sich ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Vorraum, welcher momentan als Büro genutzt wird. Auf dieser Etage besteht die Möglichkeit, die Ausbaureserve von ca. 51m<sup>2</sup> noch frei zu gestalten. Selbstverständlich bietet Ihr Garten eine zusätzliche Terrasse sowie ein Gartenhaus. Eine Garage und 2 Stellplätze runden dieses Immobilienangebot ab. Mögliche Übergabe: drei Monate nach der notariellen Beurkundung

Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## Details of amenities

Nutzfläche im UG ca. 53 m<sup>2</sup>  
Einliegerwohnung im UG 35 m<sup>2</sup>  
Garage  
2 Stellplätze  
2009 Dacheindeckung  
2009 Dachdämmung  
Kellertür  
Hochterrasse im EG  
Balkon 1. OG  
Gartenhaus  
Ausbaureserve im Dachgeschoss ca. 51 m<sup>2</sup>  
Kabel TV  
Tolle Fassade  
Herrschaftliches Wohnen  
Tolle Aussicht über Lüdenscheid  
Sehr gute Lage

Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## All about the location

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, Gerhardt) spielt heute eine große Rolle, aber auch das Pressen von Aluminium- und Messingprofilen oder Aluminiumfolien (Hueck) sowie die Herstellung von Spezialstahlteilen (Plate Stahl in Brüninghausen). Schulen Lüdenscheid hat ein differenziertes Schulwesen. Insgesamt gibt es 11 Grundschulen, 5 Förderschulen, 3 Hauptschulen, 3 Realschulen, 1 Gesamtschule und 3 Gymnasien.

Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 207.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1898. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Property ID: 25351013 - 58509 Lüdenscheid

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)