

Lüdenscheid

# Ihre Kapitalanlage in zentraler Lage von Lüdenscheid

Objektnummer: 25351057



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

KAUFPREIS: 358.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 291 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

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

Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25351057   |
| Wohnfläche   | ca. 291 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 11         |
| Schlafzimmer | 6          |
| Badezimmer   | 6          |
| Baujahr      | 1937       |
| Stellplatz   | 3 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 358.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 112 m²                                                                |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung                                                      |

Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergiebedarf            | 182.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.04.2035    | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1937           |

Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



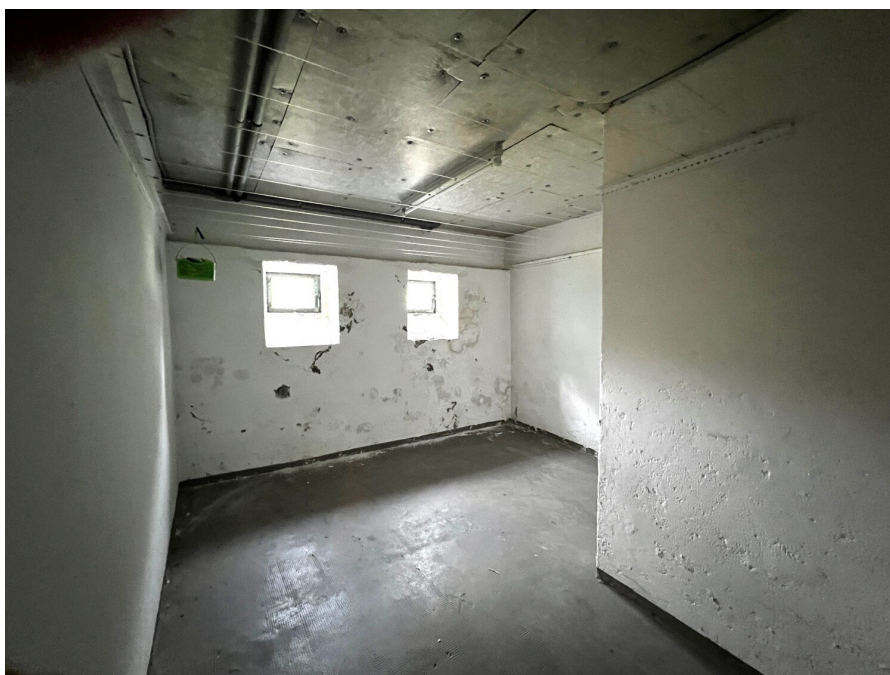
Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



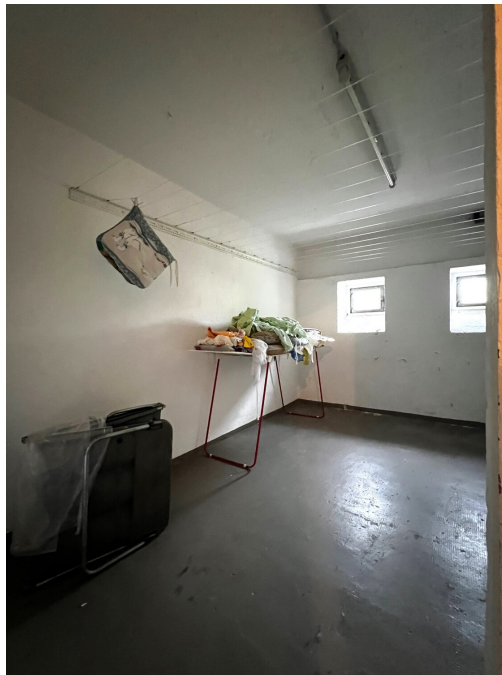
Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



### 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



### 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)

Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Die Immobilie



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Lüdenscheid.

Im Objekt befinden sich 5 Wohnungen, ebenso gehören 3 separate Garagen zur Immobilie.

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss beherbergen jeweils 2 Wohnungen (2 Zimmer mit ca. 56m<sup>2</sup> Wohnfläche). Im Dachgeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 67m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ebenfalls im Dachgeschoss befindet sich ein Wäscheboden.

Die Immobilie ist voll unterkellert. Den Bewohnern steht im Kellergeschoss eine große Waschküche zur Verfügung (Verbrauchskosten werden für die Wohneinheiten separat erfasst). 2 Räumlichkeiten im Kellergeschoss sind mit Wäscheleinen ausgestattet und können dementsprechend genutzt werden. Auch ist für jede Wohnpartei ein separater Kellerraum vorhanden.

Der wunderschöne Garten auf der Rückseite des Hauses steht allen Bewohnern gleichermaßen zur Verfügung.

Das Haus wurde im Jahr 1994 saniert.

Im Jahr 2025 wurden in der Erdgeschoss (rechts)-Wohnung die Wände neu gestrichen und der Fußbodenbelag erneuert.

Sämtliche Wohnungen sind vermietet.

Jahresnettokaltmiete: 26.549,76 €

Faktor: 13,48

WFL: ca. 291m<sup>2</sup>

NFL: ca. 112m<sup>2</sup> (im KG)

Kontaktieren Sie uns bei Interesse - gern ermöglichen wir persönliche vor-Ort Termine!

Ihr Team von VON POLL Immobilien Iserlohn & Lüdenscheid

Objektnummer: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Ausstattung und Details

2025 Bodenbelege EG re.  
2025 Innenanstrich EG re.  
Sanierung 1994  
Voll Unterkellert  
Wäschboden im DG  
Je Wohnung ein Kellerraum  
2 Trockenräume  
Obere Geschoßdecke isoliert  
Waschkeller

Objektnummer: 25351057 - 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 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 (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: 25351057 - 58509 Lüdenscheid

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 182.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25351057 - 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](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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