

Lüdenscheid

# Hochwertige Mietwohnung in gepflegter stadtnaher Lage

Objektnummer: 24351072



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

MIETPREIS: 895 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24351072 - 58511 Lüdenscheid

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

Objektnummer: 24351072 - 58511 Lüdenscheid

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24351072   |
| Wohnfläche   | ca. 120 m² |
| Etage        | 1          |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1936       |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Mietpreis                     | 895 EUR                                                                               |
| Nebenkosten                   | 350 EUR                                                                               |
| Wohnungstyp                   | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2000                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |

Objektnummer: 24351072 - 58511 Lüdenscheid

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 156.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.01.2031     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 1936           |

Objektnummer: 24351072 - 58511 Lüdenscheid

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351072 - 58511 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351072 - 58511 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351072 - 58511 Lüdenscheid

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351072 - 58511 Lüdenscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351072 - 58511 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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

## Top-Makler Iserlohn



Höchstnote für

## von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Objektnummer: 24351072 - 58511 Lüdenscheid

## Ein erster Eindruck

Das repräsentative Wohnhaus mit insgesamt vier Einheiten befindet sich in stadtnaher und sehr gepflegter Umgebung. Ihre neue Mietwohnung im Obergeschoss erstreckt sich über ca. 120 qm und bietet mit 4 Zimmer viel Platz zum Entfalten. Das Highlight der Wohnung ist das weiträumige Wohn- & Esszimmer. Viele Fenster schaffen eine helle, wohlige Atmosphäre. Eine separate Küche wartet darauf mit einer neuen Küchenzeile ausgestattet zu werden. Dem gemeinschaftlichen Kochen und Genießen steht nichts im Weg. Ausgestattet mit einer Abstellkammer bietet Sie viel Raum. Das Tageslichtbad mit Badewanne befindet sich in einem gepflegten Zustand. Zwei weitere Räume sind nutzbar als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer. Die perfekte Wohnung für Sie als Paar oder kleine Familie. Weitere Abstellfläche befindet sich im Keller. Ein Wasch- & Trockenraum befindet sich ebenfalls im Kellergeschoss. Frisch renoviert präsentiert sich Ihr neues Zuhause in einem gepflegten Zustand.

Objektnummer: 24351072 - 58511 Lüdenscheid

## Ausstattung und Details

- \* Gepflegtes Wohnhaus
- \* 4 Parteien
- \* fußläufig zur Innenstadt
- \* Großzügig



Objektnummer: 24351072 - 58511 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, Gerhards) 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: 24351072 - 58511 Lüdenscheid

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 156.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 24351072 - 58511 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)