Lüdenscheid

Renditestarkes Mehrfamilienhaus in Lüdenscheid

Objektnummer: 26351029



KAUFPREIS: 524.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 410 m² • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 623 m²

Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

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

Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Auf einen Blick

Objektnummer	26351029
Wohnfläche	ca. 410 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	16
Schlafzimmer	10
Badezimmer	6
Baujahr	1905
Stellplatz	8 x Garage

Kaufpreis	524.900 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²

Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	12.03.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	161 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

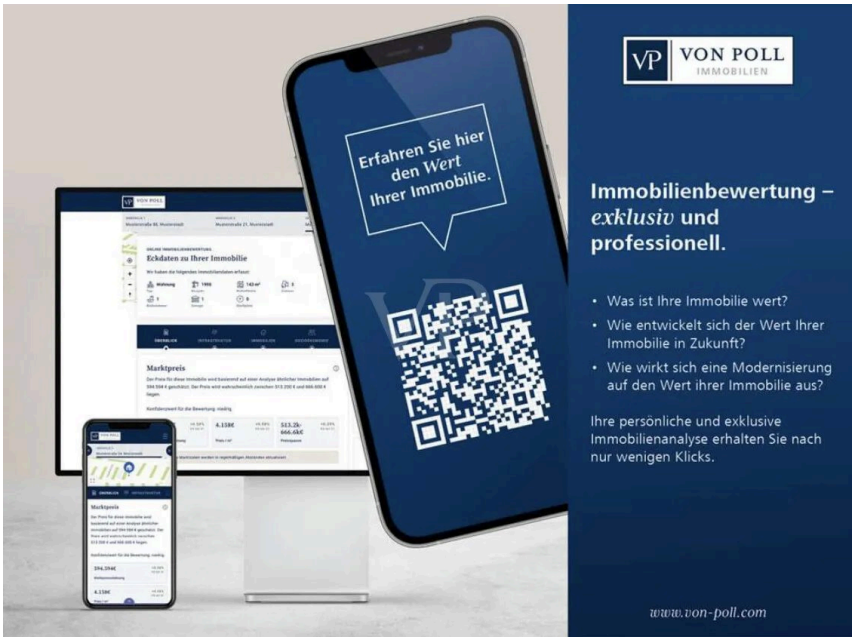
Die Immobilie





Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1905 überzeugt mit seinen sechs Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von etwa 410 m² und einer Grundstücksfläche von rund 623 m². Die Immobilie befindet sich in modernisiertem Zustand und verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Eine grundlegende Sanierung des Hauses wurde im Jahr 2012 durchgeführt, weitere Modernisierungen folgten, unter anderem im Jahr 2015, wobei das Obergeschoss rechts umfassend saniert wurde.
Wohnflächen:
EG: ca. 32 m²
EG: ca. 40 m²
1. OG: ca. 90 m²
2. OG: ca. 90 m²
3. OG: ca. 90 m²
DG: ca. 68 m²

Summe: ca. 410 m²

Aufgrund der vollständigen Vermietung eignet sich das Objekt insbesondere für Investoren, die eine renditestarke Immobilie mit stabilen Mieteinnahmen suchen. Das Haus verfügt über eine moderne Palletheizung, die im Jahr 2011 installiert wurde und für eine effiziente sowie umweltbewusste Beheizung der Räumlichkeiten sorgt. Die Ausstattungsqualität befindet sich auf einem normalen Niveau und wurde im Zuge der Sanierungen konsequent erneuert. Hierzu zählen unter anderem neue Heizungsleitungen, Elektroleitungen und Hauptschaltschrank sowie Elektrounterverteilungen in den Wohnungen. Ein weiteres Augenmerk wurde auf die bauliche Substanz gelegt: Die Grundmauern im Kellergeschoss sind neu abgedichtet, Dacheindeckung und -isolierung wurden modernisiert und etwa 80 % der Fenster wurden erneuert. Innen- und Wohnungstüren sowie Bodenbeläge und Innenputz wurden 2012 ebenfalls erneuert. Die Außenfassade erhielt einen frischen Putz und einen neuen Anstrich. Das Treppenhaus wurde bereits 2010 saniert, was den gepflegten Gesamteindruck des Hauses unterstreicht.
Im Außenbereich stehen acht Garagen bereit, die für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen und einen weiteren Vorteil für Mieter darstellen.

Die Immobilie befindet sich in einem voll vermieteten Zustand und erwirtschaftet derzeit Mieteinnahmen in Höhe von 41.520 € (Faktor von 12,64). Eine zukünftige Anpassung der Mieteinnahmen auf 43.680 € ist realisierbar.
Die nachhaltige Vermietbarkeit sowie die stabile Mietstruktur sprechen für das langfristige Potenzial dieser Immobilie.
Eine Übergabe der Immobilie kann kurzfristig nach der notariellen Beurkundung

erfolgen.

Eine Besichtigung vor Ort ermöglicht Ihnen, sich vom umfassenden Sanierungsstand und dem Entwicklungspotenzial selbst zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Ausstattung und Details

2015 OG saniert
2012 Grundlegend saniert
- Hauptschaltschrank, Elektrounterverteilungen in den Wohnungen
- Elektroleitungen, Innenputz
- Heizungsleitungen, ca. 80% der Fenster
- Bodenbelege, Innentüren und Wohnungstüren
- Außenputz und Anstrich
- Dacheindeckung und Dachisolierung
- Grundmauern im KG neu abgedichtet
- Gegensprechanlage
2011 Palletzentralheizung
2010 Treppenhaus saniert
2008 Fenstertür im EG rechts
SAT- TV
8 Garagen

Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Alles zum Standort

Lüdenscheid präsentiert sich als eine attraktive Stadt mit rund 71.200 Einwohnern, die durch einen stabilen Immobilienmarkt und eine kontinuierliche Wertsteigerung besticht. Die moderat steigenden Preise für Häuser und Eigentumswohnungen spiegeln die nachhaltige Nachfrage wider und unterstreichen die solide Investitionsbasis. Mit einem breit gefächerten Immobilienangebot von rund 385 Objekten bietet die Stadt vielfältige Möglichkeiten für Kapitalanleger, die auf eine langfristige Wertentwicklung und eine verlässliche Infrastruktur setzen.

Die zentrale Lage innerhalb der Stadt gewährleistet eine exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. So erreichen Sie den Bahnhof Lüdenscheid in nur etwa zehn Minuten zu Fuß, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren garantieren. Ergänzend sorgen mehrere nahegelegene Bushaltestellen, für flexible Mobilität im urbanen Raum. Die Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen rund 2,5 Kilometer entfernt ermöglicht zudem eine unkomplizierte Anbindung an überregionale Verkehrswege.

Das Umfeld überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus hochwertigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Bildungseinrichtungen wie das Nestor Bildungsinstitut und die Euro-Schulen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine nachhaltige Wertschöpfung durch die Ansiedlung qualifizierter Fachkräfte. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken und Facharztpraxen in unmittelbarer Nähe bestens gewährleistet – ein weiterer Pluspunkt für die Standortqualität. Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt und sichern eine hohe Lebensqualität für die Bewohner.

Freizeit- und Erholungsangebote runden das attraktive Standortprofil ab: Von Spielplätzen und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe bis hin zu kulturellen Einrichtungen wie dem Park-Theater, bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Diese ausgewogene Infrastruktur schafft eine solide Basis für eine nachhaltige Nachfrage am Immobilienmarkt und unterstreicht die Attraktivität von Lüdenscheid als Investitionsstandort.

Für Investoren bietet Lüdenscheid somit eine vielversprechende Kombination aus stabiler Wertentwicklung, hervorragender Infrastruktur und einem breit gefächerten Angebot an Annehmlichkeiten – ideale Voraussetzungen für eine zukunftssichere Kapitalanlage in einem dynamischen regionalen Markt.

Objektnummer: 26351029 - 58507 Lüdenscheid

Sonstige Angaben

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: 26351029 - 58507 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