

Menden

Freistehendes Einfamilienhaus in guter Wohnlage von Menden-Lendringsen zu verkaufen

Objektnummer: 25351034



KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 410 m²

Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

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

Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Auf einen Blick

Objektnummer	25351034
Wohnfläche	ca. 216 m ²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	465.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	95.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.07.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Die Immobilie



Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Die Immobilie



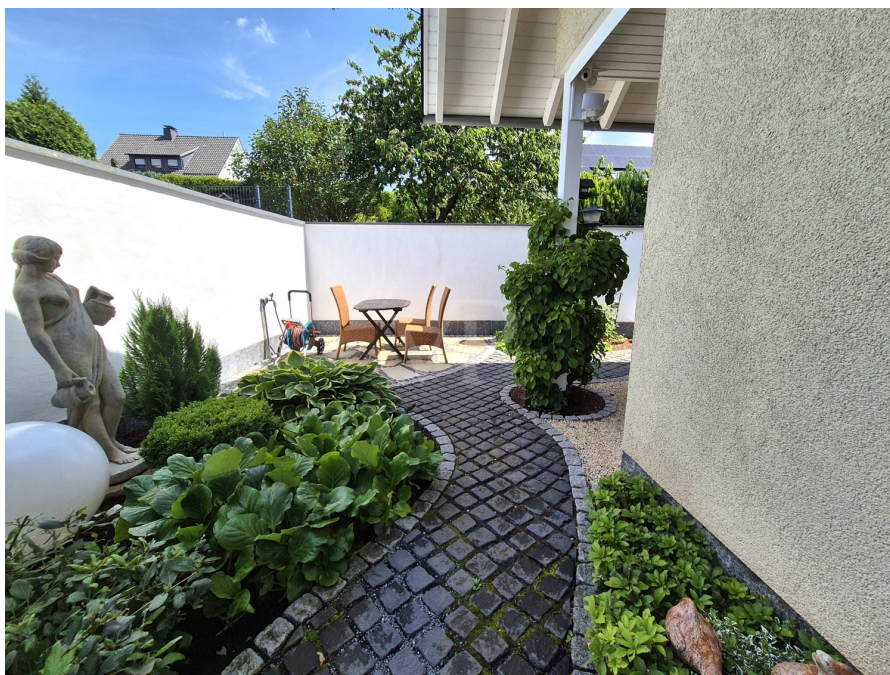
Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Die Immobilie



Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Die Immobilie



Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Die Immobilie



Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Die Immobilie



Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Die Immobilie



Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Die Immobilie



Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Die Immobilie



Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Die Immobilie



Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Die Immobilie



Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

www.von-poll.com

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

**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

Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





**Jetzt
Suchprofil
anlegen**



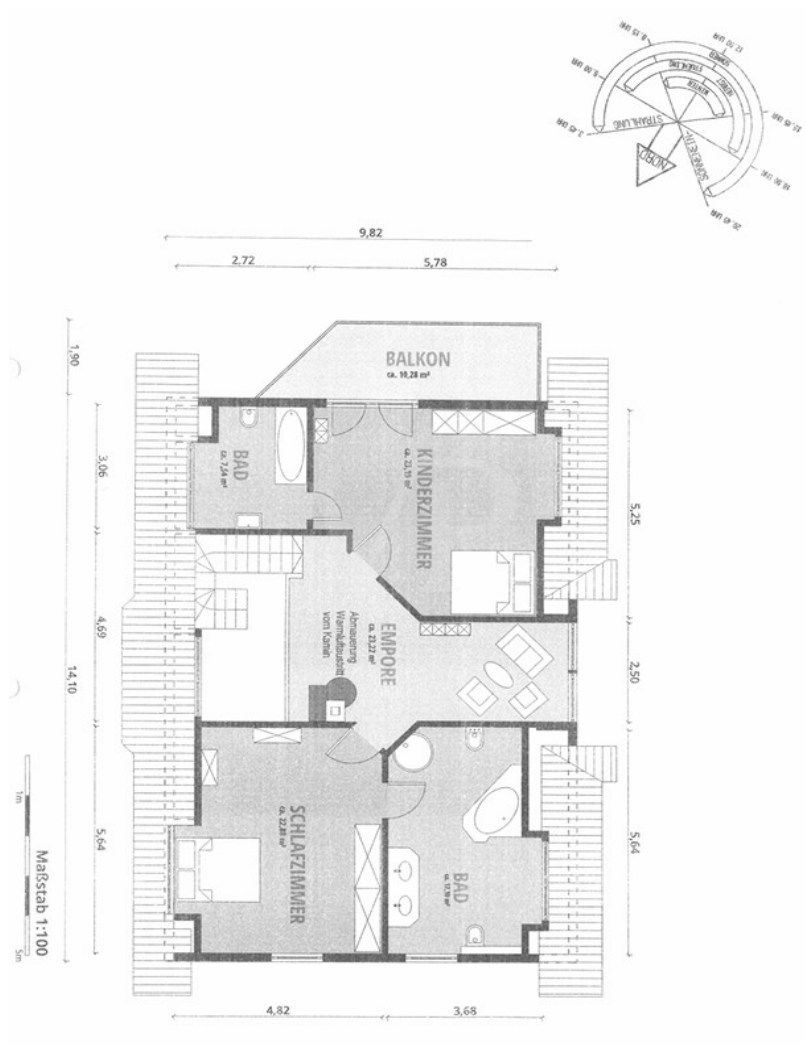
Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Ein erster Eindruck

In begehrter Wohnlage von Menden-Lendringsen, ruhig und dennoch zentral gelegen, befindet sich dieses attraktive, freistehende Einfamilienhaus auf einem 410 m² großen Kaufgrundstück. Die Umgebung überzeugt durch ihre gepflegte Nachbarschaft, gute Anbindung und eine familienfreundliche Infrastruktur.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein hochwertiges Fertighaus der Firma Weber, das mit durchdachter Raumaufteilung und komfortabler Ausstattung punktet. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Etagen und bietet viel Platz für Paare oder Familien.

Das Haus ist vollständig mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in jedem Raum über individuelle Thermostate steuerbar ist – für höchsten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Im großzügigen Wohnbereich sorgt ein moderner Kamin der Firma Austroflamm für eine gemütliche Atmosphäre.

Der liebevoll angelegte Garten besticht durch zwei Terrassen:

- eine ca. 20 m² große Hauptterrasse mit Ost-Süd-West-Ausrichtung, ideal für Sonnenstunden vom Morgen bis zum Abend sowie eine zweite, kleinere Terrasse mit ca. 9 m², die weitere Rückzugsmöglichkeiten im Grünen bietet.

Gartenwege aus Granit-Kopfsteinpflaster sowie eine überdachte Sitzmöglichkeit direkt am Haus unterstreichen das stilvolle Außenkonzept.

Zwei Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

Im Obergeschoss überzeugt das Haus mit einer großzügigen Empore, die vielseitig nutzbar ist – z.B. als Arbeits-, Lese- oder Spielbereich. Zwei Schlafzimmer, jeweils mit einem angrenzenden Tageslichtbad, bieten Privatsphäre und Komfort für alle Bewohner.

Die Fenster sowie Balkon- und Terrassentüren bestehen aus hochwertigem Meranti-Holz, ebenso wie die massive Hauseingangstür. Für ein gutes Sicherheitsgefühl sorgt eine Alarmanlage in Kombination mit zwei Überwachungskameras.

Ein gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus in gefragter Lage – ideal für alle, die Wert auf Qualität, Komfort und ein schönes Wohnumfeld legen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort begeistern!

VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn

VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid

Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte

#vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienluedenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn

#Luedenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl

#Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen

#Immobilienverkaufen #Immobilienverrentung

Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Ausstattung und Details

- Ruhige und zentrale Lage (Sackgasse)
- Fertighaus der Firma Weber
- 410 m² Kaufgrundstück
- 2 Stellplätze
- Viessmann Gas-Brennwerttherme aus 2021
- Fußbodenheizung in allen Räumen über Thermostate steuerbar
- Im Wohnzimmer, Elternschlafzimmer und Bad, Kinderzimmer und Bad gibt es zusätzlich Wandheizungen
- Kamin im Wohnzimmer
- Alarmanlage und zwei Außen-Überwachungskameras vorhanden
- Meranti Fenster, Balkon- und Terrassentüren sowie Hauseingangstür
- Grundbesitzabgaben für 2025 1.281,60 Euro jährlich

Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Alles zum Standort

Menden ist eine mittlere kreisangehörige Stadt in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt im Norden des Sauerlandes und gehört zum Märkischen Kreis. Menden grenzt im Norden an die Stadt Fröndenberg/Ruhr im Kreis Unna, im Nordosten an die Gemeinde Wickede (Ruhr) im Kreis Soest und im Osten an die Stadt Arnsberg im Hochsauerlandkreis. Die Nachbarstädte Balve im Süden, Hemer im Südwesten und Iserlohn im Westen gehören auch dem Märkischen Kreis an.

Das Stadtgebiet gehört teilweise zum Naturpark Sauerland-Rothaargebirge.

Das Schützenwesen in Menden hat eine Vielzahl von Vereinen hervorgebracht.

Menden besitzt ein ausgedehntes Wanderwegenetz, das von der Ortsabteilung des Sauerländischen Gebirgsvereins betreut wird. Der überregionale Ruhrtal Radweg führt durch das Stadtgebiet.

In Menden kreuzen sich die beiden Bundesstraßen 7 und 515. Die B 515 verbindet als Nord-Süd-Strecke das Hönnetal mit dem Ruhrgebiet und die B 7 die größeren westlich gelegenen Städte wie Hagen und Iserlohn mit dem östlich gelegenen Arnsberg.

Die Stadt gehört der Verkehrsgemeinschaft Ruhr-Lippe (VRL) an. Der Busverkehr wird heute überwiegend von der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG) und der Busverkehr Ruhr-Sieg (BRS) sowie dem Bürgerbus Menden durchgeführt.

Objektnummer: 25351034 - 58710 Menden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.7.2031.

Endenergiebedarf beträgt 95.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25351034 - 58710 Menden

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