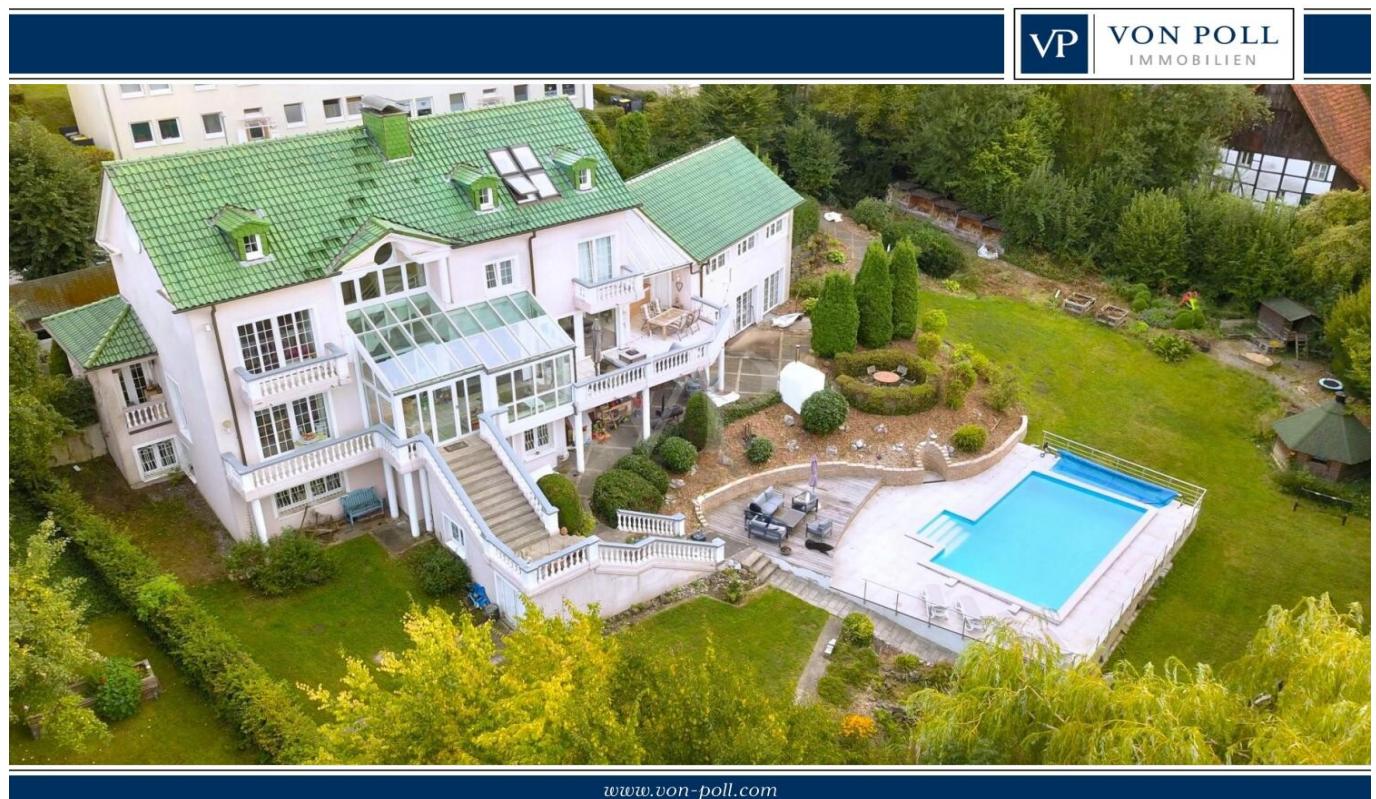


Menden / Lendringsen

## \*\*\* Großzügige Villa mit exklusiver Ausstattung \*\*\*

*Objektnummer: 25351060*



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

**KAUFPREIS: 824.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 505 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 3.250 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

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

Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25351060	Kaufpreis	824.000 EUR
Wohnfläche	ca. 505 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	7	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	1993	Nutzfläche	ca. 186 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Carport, 6 x Freiplatz, 3 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	92.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.09.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die Immobilie



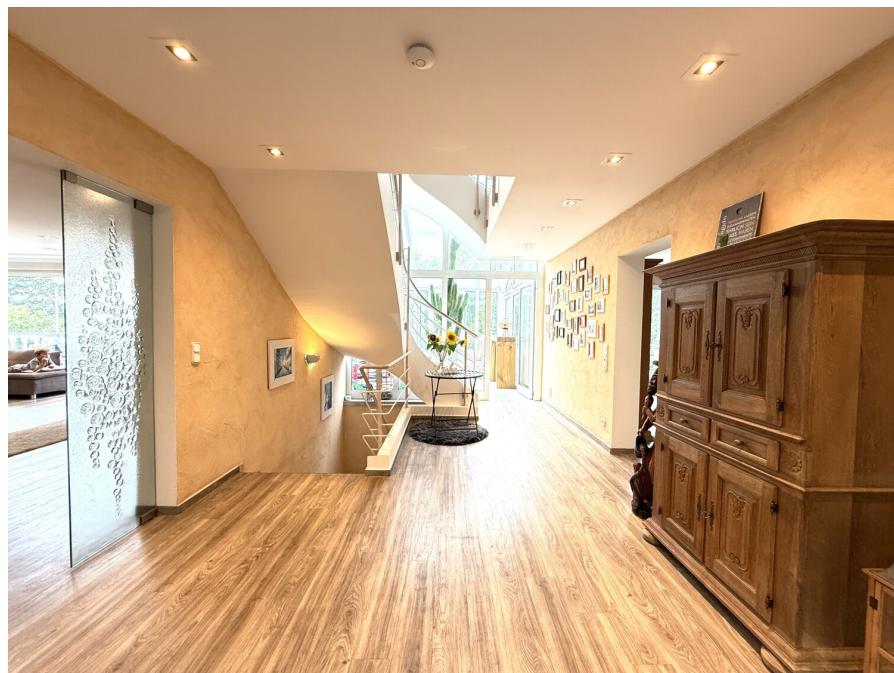
Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die Immobilie



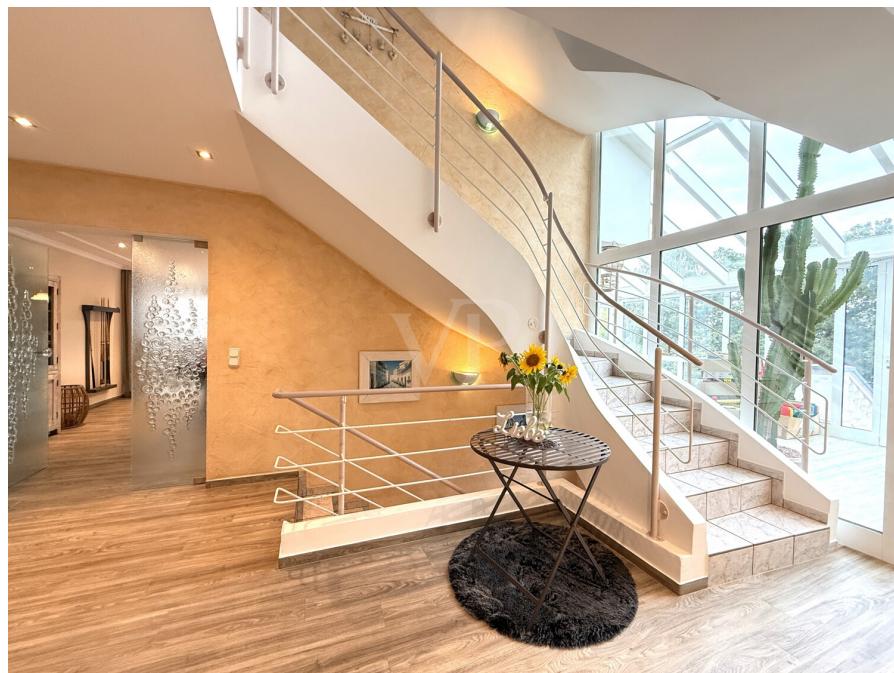
Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die Immobilie



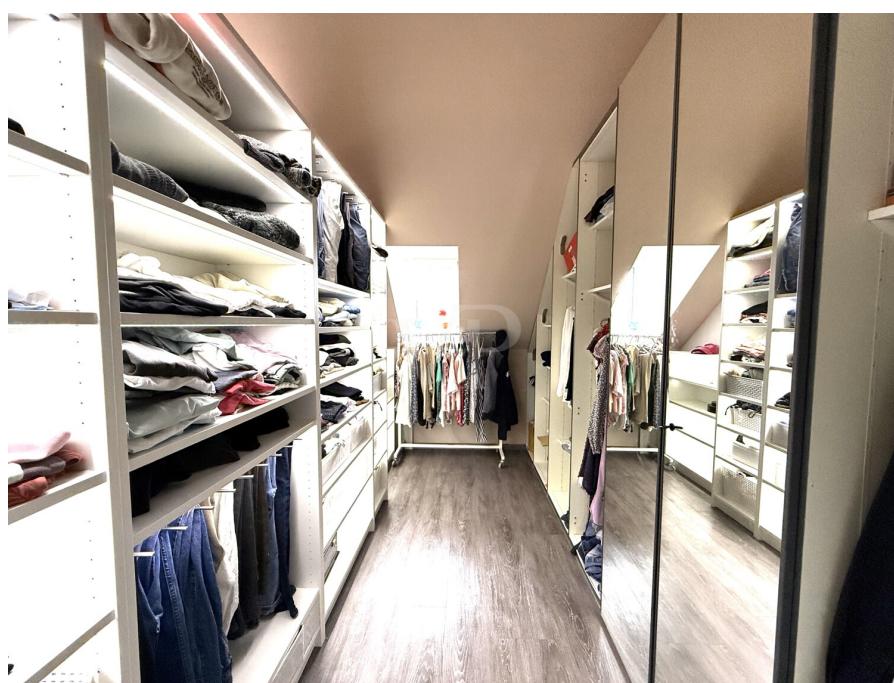
Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die Immobilie



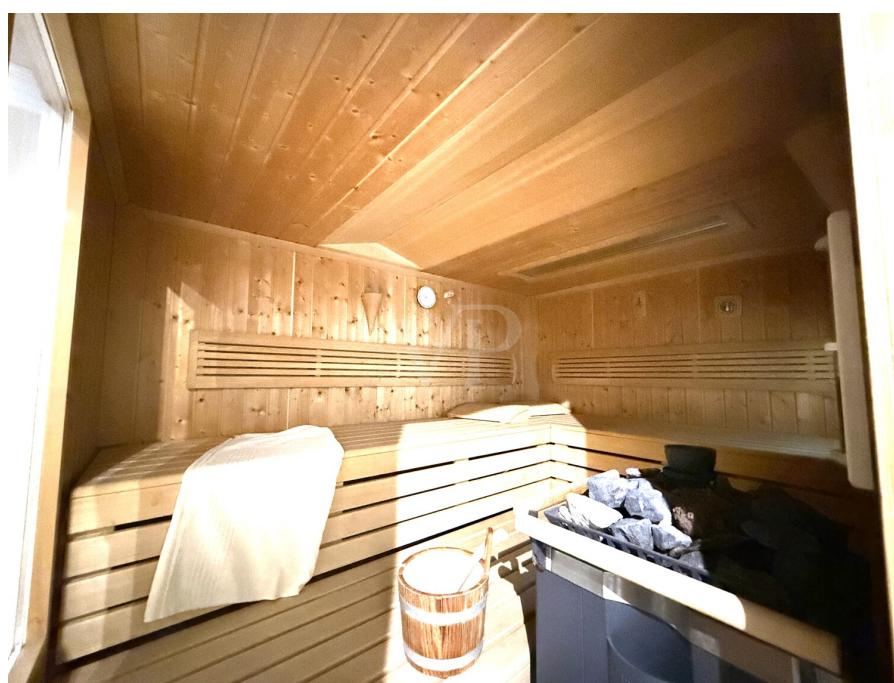
Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## 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)



Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die 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](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)

Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Ein erster Eindruck

Diese eindrucksvolle Villa wurde 1993 erbaut und umfassend modernisiert. Sie befindet sich auf einem ca. 3.250 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit großzügig angelegtem Garten, mehreren Außenbereichen sowie einer Vielzahl an hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Die Wohnfläche beträgt ca. 505 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt 9 Zimmer, darunter 7 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, wodurch das Anwesen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller, weitläufiger Wohn- und Essbereich mit zeitgemäßer Raumaufteilung. Ein Wintergarten (ca. 7 m x 3,5 m) bietet einen weiten Blick ins Grüne und schafft ganzjährig ein angenehmes Wohnklima. Für wohlige Wärme sorgen sowohl eine moderne Fußbodenheizung als auch ein Grundofen-Kamin. Die hochwertige Einbauküche ist großzügig ausgestattet und ermöglicht komfortables Arbeiten und gesellige Stunden. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC, das 2024 erneuert wurde.

Im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss befinden sich mehrere Schlafzimmer, teils mit eigenen Bädern en Suite. Deckenspots sorgen für stimmungsvolles Licht.

Die großzügige Dachterrasse im Erdgeschoss sowie sechs weitere Balkone laden zu entspannten Stunden im Freien ein.

Das Kellergeschoss überzeugt mit einer Nutzfläche von ca. 193 m<sup>2</sup> (davon ca. 37 m<sup>2</sup> wohnraumähnlich nutzbar) und wartet mit weiteren besonderen Highlights auf: einem Wellnessbereich mit Dampfsauna und finnischer Sauna (Hersteller Kalfs), einem Tauchbecken sowie einem separaten Gäste-WC. Auch ein Innenpool mit Poolbar erwartet Sie. Der Innenpool ist mit einer nach oben in der Decke versenkbarer, begehbarer Platte ausgestattet ist, so dass ein Mehrzweckraum von ca. 5,5m x 14m entsteht und weitere Nutzungsmöglichkeiten zulässt.

Für sportliche Aktivitäten im Außenbereich stehen ein ca. 5 m x 8 m großer beheizbarer Außenpool, ein Poolterrasse und eine Außendusche bereit. Eine überdachte Außenküche, ein Pizzaofen sowie ein Grillcotta-Gartenhaus ermöglichen ausgedehnte Koch- und Grillabende mit Freunden und Familie. An der privaten Seeterrasse können Sie den Ausblick auf den großen Gartenteich genießen.

Die technischen Einrichtungen des Hauses sind bestens aufeinander abgestimmt: Eine

moderne Solaranlage mit 17 kW Leistung und 10 kW Speicher, ein neuer Hauptschaltschrank, zentrales Staubsaugersystem, elektrisches Zufahrtstor, eine Wallbox (11 kW) für Elektrofahrzeuge sowie eine 6.000-Liter-Zisterne zur Brauchwassernutzung unterstreichen den nachhaltigen Charakter dieser Immobilie.

Für Fahrzeuge stehen ein Carport, drei Einzelgaragen sowie insgesamt sechs Außenstellplätze zur Verfügung. Das Satteldach über den Garagen bietet weitere attraktive Staufläche.

Diese gepflegte Villa vereint Großzügigkeit, zeitgemäße Technik und ein durchdachtes Raum- und Nutzungskonzept in ruhiger, grüner Lage – optimal für anspruchsvolle Interessenten, die Wert auf Qualität, Vielseitigkeit und Privatsphäre legen. Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Für individuelle Finanzierungslösungen stehen Ihnen unsere Kollegen von VON POLL Finance gern zur Verfügung!

Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## Ausstattung und Details

2024 Solaranlage 17 kW & 10 kW Speicher  
2024 G- WC EG  
2024 Hauptschaltschrank  
2024 Tauchbecken, Gäste WC im KG  
2023 Pool ca. 5 m x ca. 8 m mit VA Geländer & Wärmepumpe  
2023 Poolterrasse und Außendusche, Wallbox 11 kW  
2022 Pizzaofen  
2022 Seeterrasse  
2021 Doppelcarport  
2021 Einbauküche  
2020 Poolbar beim Innenpool  
2019 Überdachte Außenküche  
2019 Grillcotta Gartenhaus  
Nutzfläche KG ca. 193 m<sup>2</sup>  
Wohnraumähnliche Nutzfläche KG ca. 37 m<sup>2</sup>  
3 Garagen  
6 Stellplätze  
Nutzfläche über Satteldach der Garagen  
Wintergarten ca. 7m x 3,5 m  
Kamin (Grundofen)  
6 Balkone  
Große Dachterrasse  
3 Zimmer mit Bad en Suite  
Einbauschrank DG  
Einbaustrahler  
6.000 Ltr. Zisterne für Toilettenspülung und Waschmaschine  
Dampfsauna & finnische Sauna ( Hersteller Kalfs)  
Zentraler Staubsauger  
Gartenteich sehr groß  
Elektrisches Zufahrtstor

Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## 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: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 92.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen**

## **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)