

Menden

Idealer Investment-Einstieg! ***Kompakte 2-Zimmer Eigentumswohnung***

Objektnummer: 25351061



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 77.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25351061 - 58708 Menden

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

Objektnummer: 25351061 - 58708 Menden

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|--------------------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 25351061 | Kaufpreis | 77.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 58 m ² | Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Zimmer | 2 | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2 | Nutzfläche | ca. 6 m ² |
| Badezimmer | 1 | Ausstattung | Balkon |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 4000 EUR (Verkauf) | | |

Objektnummer: 25351061 - 58708 Menden

Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 07.05.2035 |

| | |
|--|-----------------------|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 327.10 kWh/m²a |
| Energie- Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1969 |

Objektnummer: 25351061 - 58708 Menden

Die Immobilie



Objektnummer: 25351061 - 58708 Menden

Die Immobilie



Objektnummer: 25351061 - 58708 Menden

Die Immobilie



Objektnummer: 25351061 - 58708 Menden

Die Immobilie



Objektnummer: 25351061 - 58708 Menden

Die Immobilie



Objektnummer: 25351061 - 58708 Menden

Die Immobilie



Objektnummer: 25351061 - 58708 Menden

Die Immobilie



Objektnummer: 25351061 - 58708 Menden

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 25351061 - 58708 Menden

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

VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25351061 - 58708 Menden

Die Immobilie

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: 25351061 - 58708 Menden

Ein erster Eindruck

In Menden-Platte-Heide verkaufen wir eine kompakte 2-Zimmer Wohnung in einem gepflegten 5-Familienhaus.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss - ein Aufzug ist nicht vorhanden. Die Wohnung besticht durch praktische Raumaufteilung. Schon der Eingangsbereich ist großzügig gestaltet, sodass genügend Platz für Schuhschränke und/oder Garderobe zur Verfügung steht. Das Badezimmer mit großem Tageslichtfenster ist zeitlos weiß gefliest und bietet Ihnen eine Badewanne.

Im angrenzenden Schlafzimmer findet sich ausreichend Platz für einen geräumigen Kleiderschrank. Manuelle Rolläden gewährleisten Verdunkelung für einen erholsamen Schlaf.

Das gemütliche Wohnzimmer direkt nebenan lässt sich individuell gestalten. Eine Tür führt Sie von hier aus auf den Balkon - ideal, um einen kleinen grünen Rückzugsort zu schaffen! Über den Flur gelangen Sie in das jetzige Esszimmer, an welches eine praktische Küchennische angrenzt.

Ein Waschkeller steht allen Bewohnern im Kellergeschoss zur Verfügung. Ein separater Kellerraum ist im Kaufpreis enthalten. Der Stellplatz direkt vor dem Haus wird mit zusätzlich €4.000 anberaumt.

Das Mehrfamilienhaus wurde erst kürzlich in Eigentumswohnungen umgewandelt, daher sind noch keine Hausgeld- / Rücklageinformationen verfügbar.

Die jährlichen Mieteinnahmen betragen 4.860 €, dies entspricht einem derzeitigen Faktor von 15,8.

Da es hier jedoch einen Staffelmietvertrag gibt, ist die nächste Mieterhöhung bereits zum 01.01.2028 geplant.

Kontaktieren Sie uns gern für Ihren persönlichen vor-Ort Termin - wir helfen weiter!

Ihr Team von VON POLL Immobilien Iserlohn & Lüdenscheid

Objektnummer: 25351061 - 58708 Menden

Ausstattung und Details

- *1. OG eines 5-Familienhauses
- *Badezimmer mit Tageslichtfenster
- *Balkon
- *Kellerraum
- *Stellplatz (zzgl. €4.000)

Objektnummer: 25351061 - 58708 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: 25351061 - 58708 Menden

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: 25351061 - 58708 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