

Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

# Top Immobilie in ruhiger Lage!!!

Objektnummer: 26381006



KAUFPREIS: 735.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 822 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland**

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

Objektnummer: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## Auf einen Blick

Objektnummer	26381006	Kaufpreis	735.000 EUR
Wohnfläche	ca. 208 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.08.2027	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	9	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Baujahr	1998	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	88.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.01.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland**

## **Ein erster Eindruck**

**Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegeroption in ruhiger Privatlage.**

**Dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1998 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 208 m<sup>2</sup>, durchdachter Raumaufteilung und einer hochwertigen Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.**

**Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Wohnqualität spürbar. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und besticht durch edle Eichendielen sowie einen hochwertigen Kachelofen, der nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch eine besonders behagliche Atmosphäre schafft.**

**Insgesamt stehen Ihnen sieben Zimmer zur Verfügung, darunter vier komfortable Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familien, Gäste oder Homeoffice bieten. Dank der intelligenten Grundrissgestaltung besteht zudem die Möglichkeit, eine separate Einliegerwohnung zu realisieren – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung.**

**Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutz- und Abstellflächen sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.**

**Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Außenbereich: Die große, hochwertig überdachte Terrasse lädt ganzjährig zum Verweilen ein. Ergänzt wird der Garten durch einen stilvollen Koi-Teich sowie eine überdachte Grillecke – perfekte Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und gesellige Abende mit Familie und Freunden.**

**Vier Stellplätze direkt am Haus sorgen für komfortables Parken. Die Lage in einer ruhigen Privatstraße garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit. Zusätzlich ist die Immobilie vollständig alarmgesichert.**

**Dieses Haus vereint Großzügigkeit, hochwertige Materialien und eine idyllische Lage zu einem perfekten Zuhause für anspruchsvolle Käufer.**

**Objektnummer: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland**

## **Ausstattung und Details**

- schön angelegter Garten
- 4 Stellplätze
- überdachte Terrasse
- überdachte Grillecke
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Kachelofen
- Alarmanlage

**Objektnummer: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland**

## **Alles zum Standort**

**Der Ortsteil Hüingsen liegt im Süden der Stadt Menden (Sauerland) im Märkischen Kreis in Nordrhein-Westfalen. Die Lage ist durch eine ruhige, überwiegend wohnbaulich geprägte Struktur gekennzeichnet und verbindet naturnahe Umgebung mit guter Anbindung an das Stadtzentrum.**

**Hüingsen befindet sich am südlichen Rand des Mendener Stadtgebiets und grenzt an mehrere weitere Ortsteile sowie ländlich geprägte Bereiche. Die Umgebung ist durch sanfte Hügel und Waldgebiete geprägt, was dem Ortsteil einen dörflichen Charakter verleiht. Verkehrstechnisch ist Hüingsen über lokale Straßen gut an die Innenstadt von Menden angebunden, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Von dort bestehen weitere Verbindungen in die umliegenden Städte wie Iserlohn, Hemer und Fröndenberg/Ruhr. Zudem ist Hüingsen über die Buslinie 22 sowie über die Regionalbahn an den ÖPNV angeschlossen.**

**Für Familien bietet Hüingsen eine gute Infrastruktur im Bereich Bildung und Betreuung. Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ortsteil bzw. in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Stadtgebiet von Menden und sind ebenfalls schnell zu erreichen, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.**

**Insgesamt zeichnet sich Hüingsen durch seine ruhige Wohnlage, die Nähe zur Natur, eine familienfreundliche Infrastruktur sowie die gute Erreichbarkeit der städtischen Einrichtungen von Menden aus.**

**Objektnummer: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland**

## **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: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**André Wieneke**

---

**Morgenstraße 22, 59423 Unna**

**Tel.: +49 2303 - 91 83 10**

**E-Mail: [unna@von-poll.com](mailto:unna@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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