

Menden / Lendringsen

# Gepflegte Doppelhaushälfte für die Familie!

Objektnummer: 26381008



**KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 343 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26381008 - 58710 Menden / Lendringsen**

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

Objektnummer: 26381008 - 58710 Menden / Lendringsen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26381008	Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2015
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1957	Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26381008 - 58710 Menden / Lendringsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	346.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26381008 - 58710 Menden / Lendringsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381008 - 58710 Menden / Lendringsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381008 - 58710 Menden / Lendringsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381008 - 58710 Menden / Lendringsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381008 - 58710 Menden / Lendringsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381008 - 58710 Menden / Lendringsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26381008 - 58710 Menden / Lendringsen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26381008 - 58710 Menden / Lendringsen**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1957 befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Menden-Lendringsen und bietet viel Platz für die ganze Familie. Auf einem ca. 343 m<sup>2</sup> großen Grundstück überzeugt die verklinkerte Immobilie mit klassischem Charakter, solider Bauweise und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über insgesamt 6 gut geschnittene Zimmer und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder das Arbeiten von Zuhause. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und viel Tageslicht. Der vollunterkellerte Bereich schafft zusätzliche Nutz- und Abstellflächen sowie vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.**

**Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung. Die solide Klinkerfassade unterstreicht den gepflegten und zeitlosen Charakter des Hauses. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Spielflächen für Kinder oder gemütliche Stunden im Freien. Die Immobilie befindet sich im beliebten Mendener Ortsteil Lendringsen, der durch seine familienfreundliche Umgebung, eine gute Infrastruktur sowie die Nähe zur Natur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an die umliegenden Städte und das Sauerland ist hervorragend.**

**Objektnummer: 26381008 - 58710 Menden / Lendringsen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Umfeld im südlichen Stadtgebiet von Menden. Die Lage überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre sowie die gute Anbindung an die Mendener Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Stadt Menden verfügt über ein breites Bildungsangebot mit mehreren weiterführenden Schulen und Gymnasien.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr attraktiv. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen bestehen gute Verbindungen in Richtung Iserlohn, Unna, Dortmund und ins Sauerland. Die Stadt verfolgt zudem eine nachhaltige Verkehrs- und Stadtentwicklungsplanung zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Infrastruktur.

Menden selbst zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Freizeitqualität aus. Die Stadt liegt landschaftlich reizvoll am Rand des Sauerlands und bietet zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten, Wander- und Radwege sowie ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsangebot. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende.

**Objektnummer: 26381008 - 58710 Menden / Lendringsen**

## **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: 26381008 - 58710 Menden / Lendringsen**

## **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)**