

Menden

## Detached single-family house in a good residential area of Menden-Lendringsen for sale

*Property ID: 25351034*



**PURCHASE PRICE: 465.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 216 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 410 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25351034 - 58710 Menden**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25351034 - 58710 Menden**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25351034</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>465.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 216 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Hipped roof</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Like new</b>
<b>Rooms</b>	<b>3</b>	<b>Construction method</b>	<b>Prefabricated components</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>2</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>		
<b>Year of construction</b>	<b>1999</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Outdoor parking space</b>		

Property ID: 25351034 - 58710 Menden

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy Source	<b>Light natural gas</b>	Final Energy Demand	<b>95.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>07.07.2031</b>	Energy efficiency class	<b>C</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>1999</b>

Property ID: 25351034 - 58710 Menden

## The property



Property ID: 25351034 - 58710 Menden

## The property



Property ID: 25351034 - 58710 Menden

## The property



Property ID: 25351034 - 58710 Menden

## The property



Property ID: 25351034 - 58710 Menden

## The property



Property ID: 25351034 - 58710 Menden

## The property



Property ID: 25351034 - 58710 Menden

## The property



Property ID: 25351034 - 58710 Menden

## The property



Property ID: 25351034 - 58710 Menden

## The property



Property ID: 25351034 - 58710 Menden

## The property



Property ID: 25351034 - 58710 Menden

## The property



Property ID: 25351034 - 58710 Menden

## The property

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

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)

Property ID: 25351034 - 58710 Menden

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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







**Property ID: 25351034 - 58710 Menden**

## **A first impression**

In beehrter Wohnlage von Menden-Lendringsen, ruhig und dennoch zentral gelegen, befindet sich dieses attraktive, freistehende Einfamilienhaus auf einem 410 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Hauptterrasse mit Ost-Süd-West-Ausrichtung, ideal für Sonnenstunden vom Morgen bis zum Abend sowie eine zweite, kleinere Terrasse mit ca. 9 m<sup>2</sup>, 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

**Property ID: 25351034 - 58710 Menden**

## **Details of amenities**

- **Ruhige und zentrale Lage (Sackgasse)**
- **Fertighaus der Firma Weber**
- **410 m<sup>2</sup> 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**

**Property ID: 25351034 - 58710 Menden**

## All about the location

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.

**Property ID: 25351034 - 58710 Menden**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.7.2031.

Endenergiebedarf beträgt 95.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**Property ID: 25351034 - 58710 Menden**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Jörg Retzlaff**

---

**Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn**

**Tel.: +49 2371 - 35 19 449**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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