

Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

# Top Immobilie in ruhiger Lage!!!

*Property ID: 26381006*



**PURCHASE PRICE: 735.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 208 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 822 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland**

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

Property ID: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## At a glance

Property ID	26381006	Purchase Price	735.000 EUR
Living Space	ca. 208 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	01.08.2027	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	9	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 80 m <sup>2</sup>
Year of construction	1998	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 EUR (Sale)		

Property ID: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	88.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.01.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## The property



Property ID: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## The property



Property ID: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## The property



Property ID: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## The property



Property ID: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## The property



Property ID: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## The property



Property ID: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## The property



Property ID: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## The property



**Property ID: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland**

## **A first impression**

**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.**

**Property ID: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland**

## All about the location

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.

**Property ID: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland**

## Other information

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

## Contact partner

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

**André Wieneke**

---

**Morgenstraße 22, 59423 Unna**

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

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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