

Menden / Halingen

# Modernes Energiesparhaus mit traumhaftem Schwimmteich in ruhiger Ortsrandlage von Menden-Halingen

Αριθμός ακινήτου: 26351043



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 279.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 106 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.177 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26351043 - 58708 Menden / Halingen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26351043 - 58708 Menden / Halingen

?? ??? ??????

??????? ????????	<b>26351043</b>	???? ??????	<b>279.000 EUR</b>
??????????	<b>ca. 106 m<sup>2</sup></b>	?????	???????????
?????????	<b>4</b>	???????????????	???????????????
???????????	<b>3</b>	?????????????	<b>Käuferprovision</b>
???????????	<b>1</b>		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
???? ????????????	<b>2006</b>		<b>MwSt.) des</b>
			<b>beurkundeten</b>
			<b>Kaufpreises</b>
		????????? ????????????	?????????????????????
			?????????
		?????????	??????, ?????, ?????,
			?????????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 26351043 - 58708 Menden / Halingen

?????????? ???? ?

???? ?????????	?????	???????????????	VERBRAUCH
?????????????	23.04.2036	???????????	
???????????????		?????? ????????????	51.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ??		???????????	
???? ????????????	?????	???????????	B
		???????????????	
		?????????? ?? ??	2006
		???????????????	
		???????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26351043 - 58708 Menden / Halingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26351043 - 58708 Menden / Halingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26351043 - 58708 Menden / Halingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26351043 - 58708 Menden / Halingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26351043 - 58708 Menden / Halingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26351043 - 58708 Menden / Halingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26351043 - 58708 Menden / Halingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26351043 - 58708 Menden / Halingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26351043 - 58708 Menden / Haltingen

?? ????????



**Αριθμός ακινήτου: 26351043 - 58708 Menden / Halingen**

**???** **?????** **?????????**

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2006 vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und naturnahes Wohnen auf besonders harmonische Weise. Auf einem großzügigen Erbpachtgrundstück von ca. 1.177 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein gepflegtes Zuhause mit rund 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche, durchdachtem Grundriss und außergewöhnlichem Außenbereich.

Das in hochwertiger Holzständer-Fertigbauweise in zweischaliger Ausführung errichtete Energiesparhaus des renommierten Herstellers Danhaus erfüllt den KfW-55-Standard und überzeugt sowohl optisch als auch technisch durch seinen exzellenten Pflege- und Wartungszustand.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die freundliche Diele ein einladendes Wohngefühl. Das Erdgeschoss begeistert mit einer geräumigen Küche sowie einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit stilvollem Wintergarten. Fußbodenheizung und ein gemütlicher Kachelofen sorgen hier für höchsten Wohnkomfort. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit moderner Haustechnik.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Räume zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Das Schlafzimmer und Kinderzimmer verfügen zusätzlich über eine Klimaanlage. Das großzügige Badezimmer bietet mit Fußbodenerwärmung zusätzlichen Komfort. Ein praktischer Kriechboden im Dachgeschoss schafft weiteren Stauraum.

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist der professionell angelegte Außenbereich. Der liebevoll gestaltete Garten begeistert mit mehreren Beeten, wertvollen Schnittgehölzen, Steingarten sowie pflegeleichten Rasen- und Splittflächen. Mittelpunkt des Gartens ist der beeindruckende ca. 100 m<sup>2</sup> große Schwimmteich mit Außendusche – eine private Wohlfühlzone direkt vor der eigenen Haustür. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein Gartenhaus mit Sauna, ein Sonnendeck sowie großzügige Terrassenflächen von ca. 50 m<sup>2</sup> und ca. 16 m<sup>2</sup>.

Auch technisch lässt die Immobilie kaum Wünsche offen: Glasfaseranschluss, elektrische Außenbeschattung, elektrisches Hörmann-Einfahrtstor, Echtholztreppe sowie eine moderne Gas-Brennwerttechnik von Buderus aus dem Jahr 2024 sprechen für die hohe Qualität dieses Hauses. Die Warmwasserbereitung erfolgt zusätzlich umweltfreundlich über Solarkollektoren auf dem Dach. Ein Doppelcarport mit praktischem Geräteraum rundet das

**Angebot ab.**

**Die Immobilie befindet sich in ruhiger Ortsrandlage im beliebten Mendener Ortsteil Halingen. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Spazier- und Radwege in direkter Umgebung bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Eine gute ÖPNV-Anbindung befindet sich weniger als 300 Meter entfernt, der Flughafen Dortmund ist in ca. 15 Minuten erreichbar.**

**Dieses Haus vereint Komfort, Funktionalität und modernes Wohnen auf ideale Weise – perfekt für Menschen, die Wert auf Qualität, Ruhe und Lebensqualität legen.**

**Für das Erbbaurecht ist ein Erbbauzins in Höhe von 435,00 € pro Monat zu entrichten, was einem Jahresbetrag von 5.220,00 € entspricht.**

**Eine 100%-Finanzierung ist nicht möglich.**

**Eine Immobilie mit besonderem Charakter und vielfältigen Möglichkeiten – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Angebot persönlich präsentieren zu dürfen**

**VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn**

**VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid**

**Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte**

**#vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienlüdenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn  
#Lüdenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl  
#Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen  
#Immobilienverkaufen**

**Αριθμός ακινήτου: 26351043 - 58708 Menden / Halingen**

**?????????????? ???? ????????**

- Großzügiges Erbpachtgrundstück mit ca. 1.177 m<sup>2</sup>
- Hochwertige Holzständer-Fertigbauweise (zweischalig) von Danhaus
- Energiesparhaus nach KfW-55-Standard
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Schlafzimmer mit Klimaanlage
- Zusätzlicher Stauraum durch Kriechboden im Dachgeschoss
- ca. 100 m<sup>2</sup> großer Schwimmteich mit Außendusche
- Terrassenflächen von ca. 50 m<sup>2</sup> und ca. 16 m<sup>2</sup>
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Neue Buderus Gas-Brennwertheizung (Baujahr 2024)
- Umweltfreundliche Warmwasserbereitung über Solarkollektoren
- Doppelcarport mit integriertem Geräteraum
- Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar
- Hoher Freizeit- und Erholungswert durch nahegelegene Rad- und Spazierwege
- ÖPNV-Anbindung in weniger als 300 m Entfernung
- Flughafen Dortmund in ca. 15 Minuten erreichbar
- Ideale Kombination aus Wohnkomfort, Energieeffizienz, Natur und Lebensqualität

**Αριθμός ακινήτου: 26351043 - 58708 Menden / Halingen**

**???? ???? ???? ????????????**

**Die Immobilie befindet sich im beliebten Mendener Ortsteil Halingen – einer ruhigen und naturnahen Wohnlage mit dörflichem Charme. Die Umgebung ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken sowie viel Grün und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.**

**Trotz der idyllischen Lage profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Mendener Innenstadt sowie an die umliegenden Städte Iserlohn, Fröndenberg und Unna. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die nahegelegenen Felder, Wälder und Rad- bzw. Spazierwege laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.**

**Halingen verbindet ländliche Ruhe mit einer gleichzeitig guten infrastrukturellen Anbindung – eine Wohnlage, die heute besonders gefragt ist.**

**Αριθμός ακινήτου: 26351043 - 58708 Menden / Halingen**

**????? ????????????**

**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 ein 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26351043 - 58708 Menden / Halingen**

**?????????? ????????????????**

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**Jörg Retzlaff**

---

**Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn**

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

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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