**Menden**

# Eladó különálló családi ház Menden-Lendringsen jó lakóövezetében

***VP azonosító: 25351034***

**VÉTELÁR: 465.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 216 m$^2$ • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 410 m$^2$**

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25351034 |
| Hasznos lakótér | ca. 216 m² |
| Teto formája | Konytteto |
| Szobák | 3 |
| Hálószobák | 2 |
| Fürdoszobák | 2 |
| Építés éve | 1999 |
| Parkolási lehetoségek | 2 x Felszíni parkolóhely |

| | |
|---|---|
| Vételár | 465.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszeru |
| Kivitelezési módszer | Elore gyártott alkatrészek |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély |

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Padlófutés |
| Energiaforrás | Könnyu földgáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 07.07.2031 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 95.80 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1999 |

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

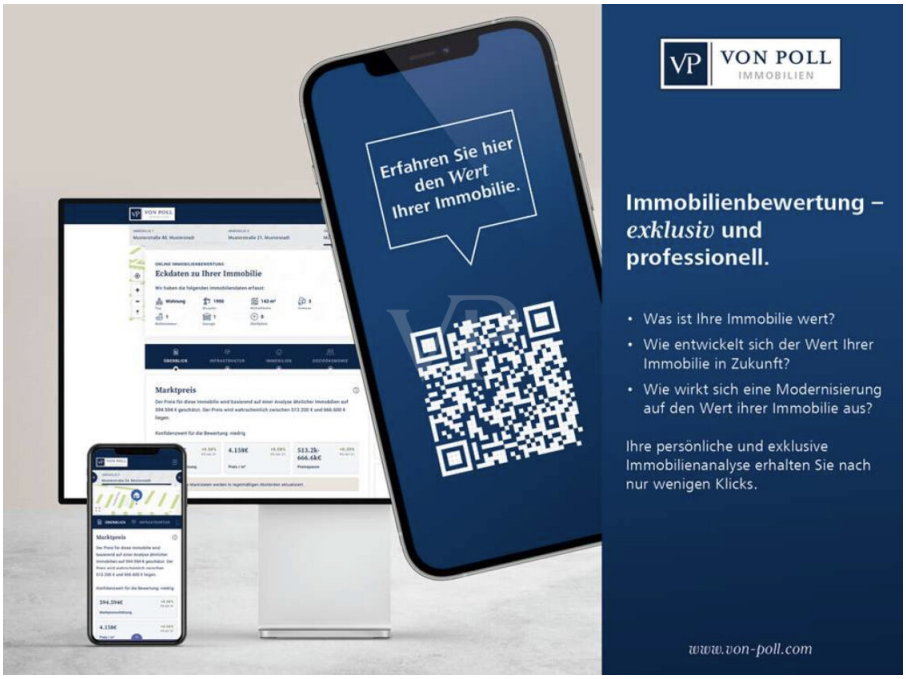
# Az ingatlan

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Az ingatlan

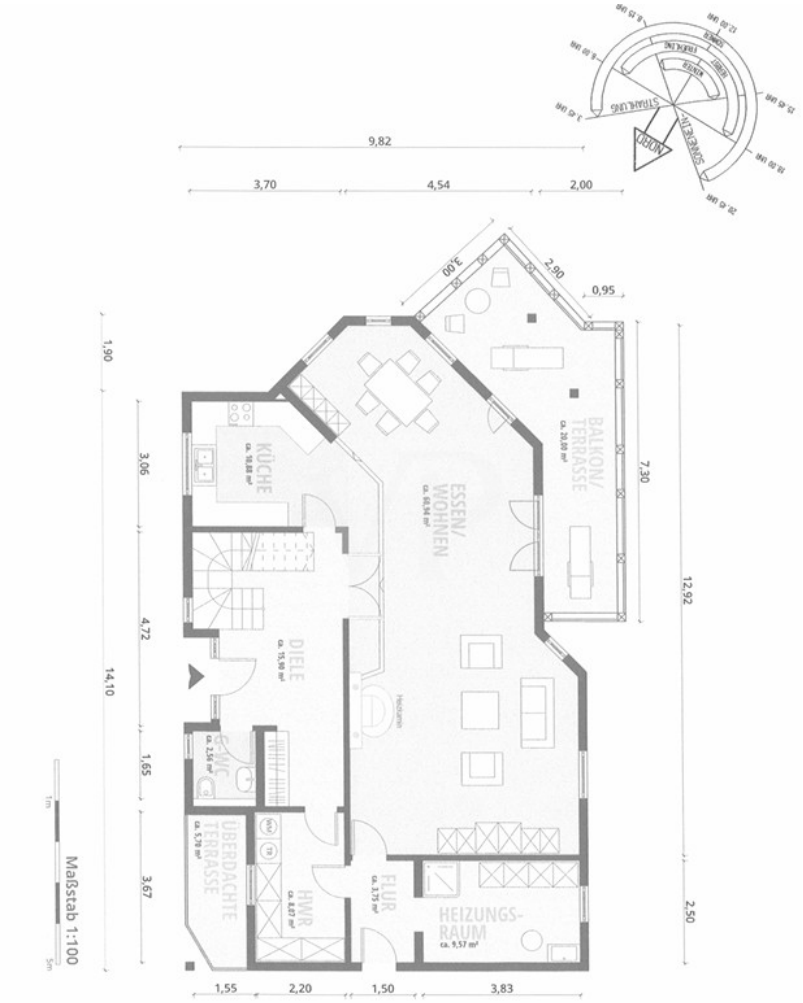


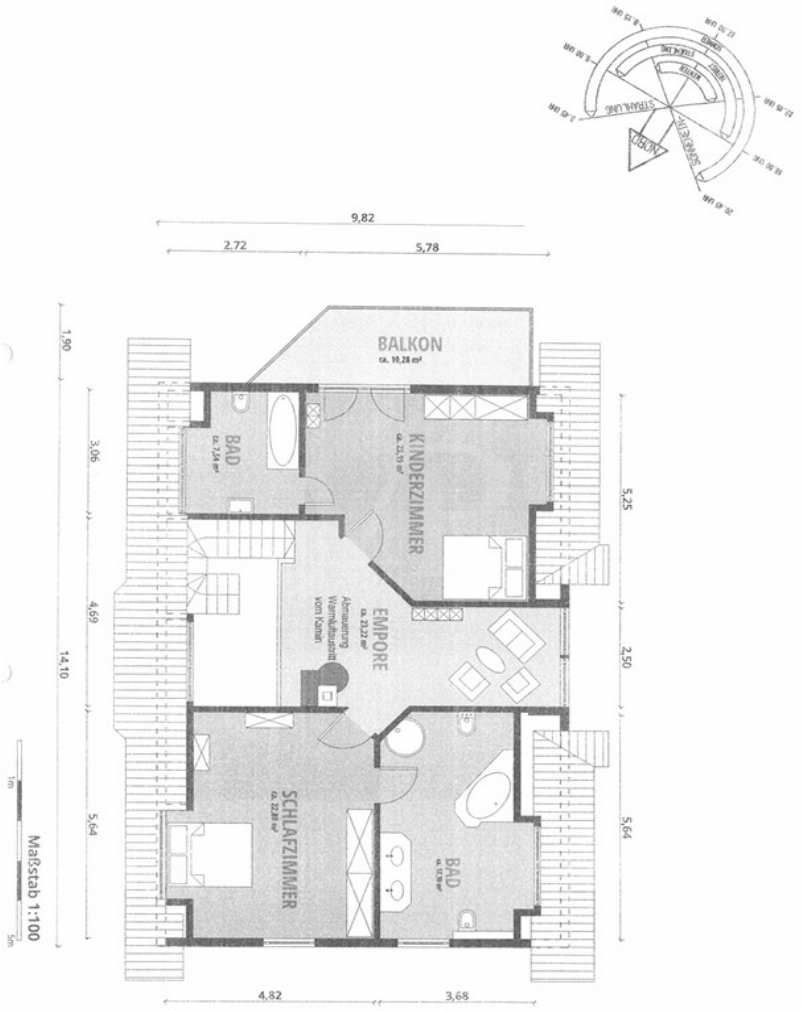
**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Alaprajzok






Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Az elso benyomás

In begehrter Wohnlage von Menden-Lendringsen, ruhig und dennoch zentral gelegen, befindet sich dieses attraktive, freistehende Einfamilienhaus auf einem 410 m² 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 m² große Hauptterrasse mit Ost-Süd-West-Ausrichtung, ideal für Sonnenstunden vom Morgen bis zum Abend sowie eine zweite, kleinere Terrasse mit ca. 9 m², 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 #vonpollimmobilienlüdenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn #Lüdenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen #Immobilienverrentung

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Részletes felszereltség

- Ruhige und zentrale Lage (Sackgasse)
- Fertighaus der Firma Weber
- 410 m² 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

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.7.2031.
Endenergiebedarf beträgt 95.80 kwh/(m²*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 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.

**VP azonosító: 25351034 - 58710 Menden**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn
Tel.: +49 2371 - 35 19 449
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com