

Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## Top Immobilie in ruhiger Lage!!!

VP azonosító: 26381006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

VÉTELÁR: 735.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 208 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 822 m<sup>2</sup>

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

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## Áttekintés

VP azonosító	26381006	Vételár	735.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 208 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan elérhető	01.08.2027		
Szobák	7		
Hálósobák	4	Modernizálás / felújítás	2022
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1998	Az ingatlan állapota	Korszerusített
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 EUR (Eladó)	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 80 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 26381006 - 58710 Menden / Hüingsen - Hüingsen, Sauerland

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	88.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.01.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

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

## Az also benyomás

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.

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

## Részletes felszereltség

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

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

## Minden a helyszínrol

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.

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

## További információ / adatok

**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.

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

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

André Wieneke

---

Morgenstraße 22, 59423 Unna

Tel.: +49 2303 - 91 83 10

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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