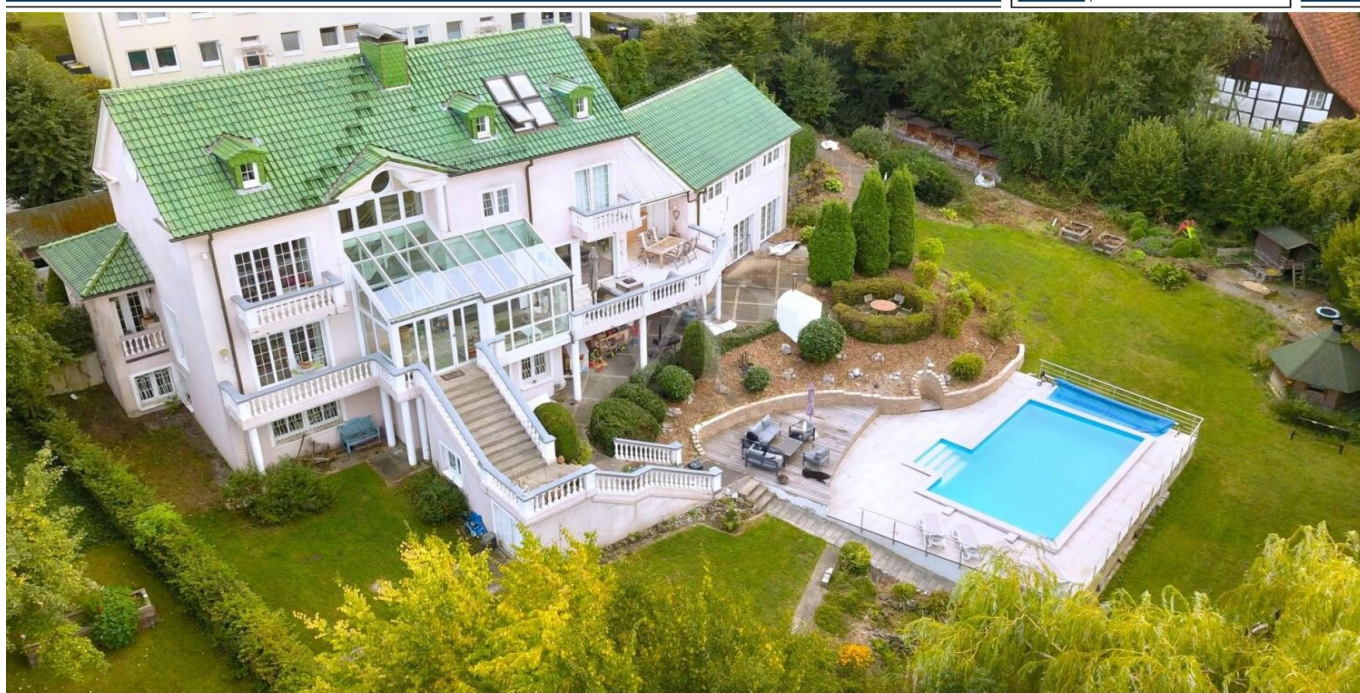


Menden / Lendringsen

\*\*\* Ampia villa con servizi esclusivi \*\*\*

Codice oggetto: 25351060



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

PREZZO D'ACQUISTO: 824.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 505 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.250 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25351060</b>
Superficie netta	<b>ca. 505 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>9</b>
Camere da letto	<b>7</b>
Bagni	<b>4</b>
Anno di costruzione	<b>1993</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 6 x superficie libera, 3 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>824.000 EUR</b>
Casa	<b>Villa</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2024</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 186 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

**Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale leggero</b>	Consumo finale di energia	<b>92.10 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>09.09.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1993</b>

Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## La proprietà



Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

## La proprietà



**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



Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringen

## La proprietà



**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)



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

## La proprietà

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

**Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen**

## Una prima impressione

Diese eindrucksvolle Villa wurde 1993 erbaut und umfassend modernisiert. Sie befindet sich auf einem ca. 3.250 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit großzügig angelegtem Garten, mehreren Außenbereichen sowie einer Vielzahl an hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Die Wohnfläche beträgt ca. 505 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt 9 Zimmer, darunter 7 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, wodurch das Anwesen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller, weitläufiger Wohn- und Essbereich mit zeitgemäßer Raumaufteilung. Ein Wintergarten (ca. 7 m x 3,5 m) bietet einen weiten Blick ins Grüne und schafft ganzjährig ein angenehmes Wohnklima. Für wohlige Wärme sorgen sowohl eine moderne Fußbodenheizung als auch ein Grundofen-Kamin. Die hochwertige Einbauküche ist großzügig ausgestattet und ermöglicht komfortables Arbeiten und gesellige Stunden. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC, das 2024 erneuert wurde.

Im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss befinden sich mehrere Schlafzimmer, teils mit eigenen Bädern en Suite. Deckenspots sorgen für stimmungsvolles Licht.

Die großzügige Dachterrasse im Erdgeschoss sowie sechs weitere Balkone laden zu entspannten Stunden im Freien ein.

Das Kellergeschoss überzeugt mit einer Nutzfläche von ca. 193 m<sup>2</sup> (davon ca. 37 m<sup>2</sup> wohnraumähnlich nutzbar) und wartet mit weiteren besonderen Highlights auf: einem Wellnessbereich mit Dampfsauna und finnischer Sauna (Hersteller Kalfs), einem Tauchbecken sowie einem separaten Gäste-WC. Auch ein Innenpool mit Poolbar erwartet Sie. Der Innenpool ist mit einer nach oben in der Decke versenkbaren, begehbaren Platte ausgestattet ist, so dass ein Mehrzweckraum von ca. 5,5m x 14m entsteht und weitere Nutzungsmöglichkeiten zulässt.

Für sportliche Aktivitäten im Außenbereich stehen ein ca. 5 m x 8 m großer beheizbarer Außenpool, ein Poolterrasse und eine Außendusche bereit. Eine überdachte Außenküche, ein Pizzaofen sowie ein Grillcotta-Gartenhaus ermöglichen ausgedehnte Koch- und Grillabende mit Freunden und Familie. An der privaten Seeterrasse können Sie den Ausblick auf den großen Gartenteich genießen.

Die technischen Einrichtungen des Hauses sind bestens aufeinander abgestimmt: Eine moderne Solaranlage mit 17 kW Leistung und 10 kW Speicher, ein neuer Hauptschaltschrank, zentrales Staubsaugersystem, elektrisches Zufahrtstor, eine Wallbox

**(11 kW) für Elektrofahrzeuge sowie eine 6.000-Liter-Zisterne zur Brauchwassernutzung unterstreichen den nachhaltigen Charakter dieser Immobilie.**

**Für Fahrzeuge stehen ein Carport, drei Einzelgaragen sowie insgesamt sechs Außenstellplätze zur Verfügung. Das Satteldach über den Garagen bietet weitere attraktive Staufläche.**

**Diese gepflegte Villa vereint Großzügigkeit, zeitgemäße Technik und ein durchdachtes Raum- und Nutzungskonzept in ruhiger, grüner Lage – optimal für anspruchsvolle Interessenten, die Wert auf Qualität, Vielseitigkeit und Privatsphäre legen. Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.**

**Für individuelle Finanzierungslösungen stehen Ihnen unsere Kollegen von VON POLL Finance gern zur Verfügung!**

**Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen**

## **Dettagli dei servizi**

**2024 Solaranlage 17 kW & 10 kW Speicher**  
**2024 G- WC EG**  
**2024 Hauptschaltschrank**  
**2024 Tauchbecken, Gäste WC im KG**  
**2023 Pool ca. 5 m x ca. 8 m mit VA Geländer & Wärmepumpe**  
**2023 Poolterrasse und Außendusche, Wallbox 11 kW**  
**2022 Pizzaofen**  
**2022 Seeterrasse**  
**2021 Doppelcarport**  
**2021 Einbauküche**  
**2020 Poolbar beim Innenpool**  
**2019 Überdachte Außenküche**  
**2019 Grillcotta Gartenhaus**  
**Nutzfläche KG ca. 193 m<sup>2</sup>**  
**Wohnraumähnliche Nutzfläche KG ca.37 m<sup>2</sup>**  
**3 Garagen**  
**6 Stellplätze**  
**Nutzfläche über Satteldach der Garagen**  
**Wintergarten ca. 7m x 3,5 m**  
**Kamin (Grundofen)**  
**6 Balkone**  
**Große Dachterrasse**  
**3 Zimmer mit Bad en Suite**  
**Einbauschränk DG**  
**Einbaustrahler**  
**6.000 Ltr. Zisterne für Toilettenspülung und Waschmaschine**  
**Dampfsauna & finnische Sauna ( Hersteller Kalfs)**  
**Zentraler Staubsauger**  
**Gartenteich sehr groß**  
**Elektrisches Zufahrtstor**

**Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 92.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

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.

**Codice oggetto: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Jörg Retzlaff**

---

**Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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