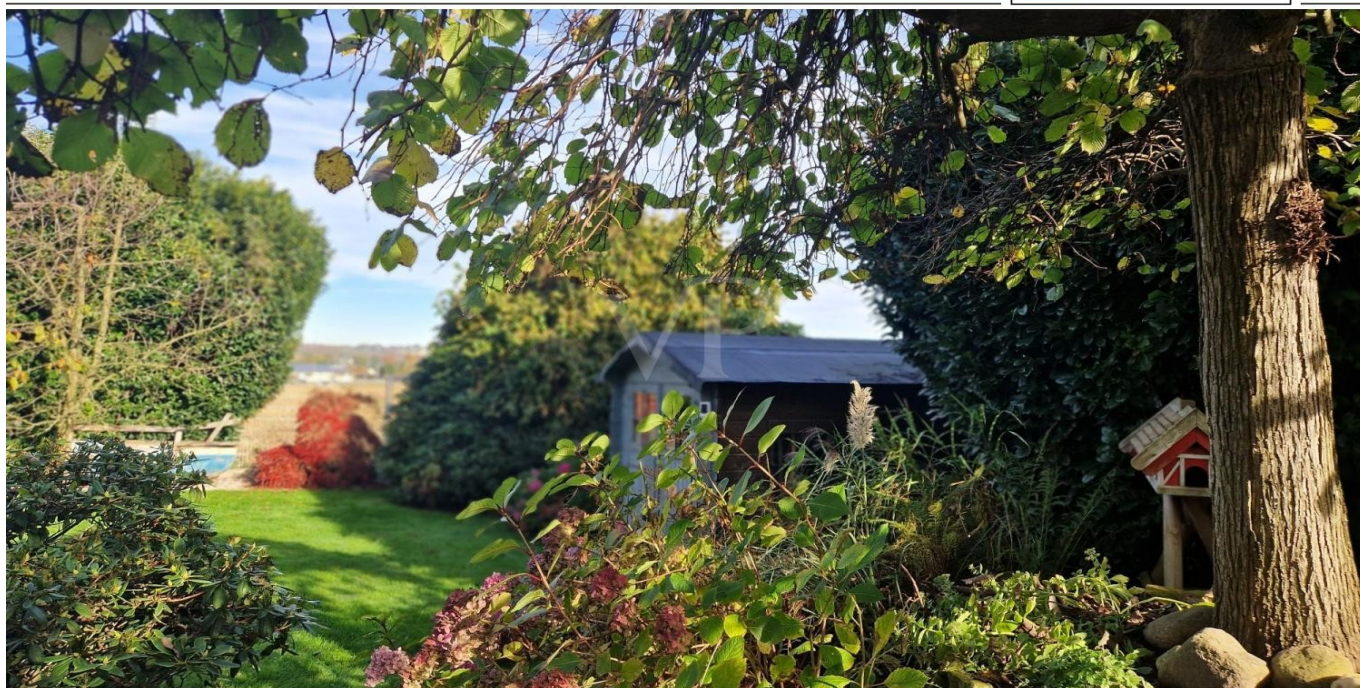


Menden

# Charmantes Einfamilienhaus mit Wohlfühlgarantie – Perfekt für die ganze Familie

**CODICE OGGETTO: 24351063**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 541 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24351063 - 58708 Menden**

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

**CODICE OGGETTO: 24351063 - 58708 Menden**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24351063	Prezzo d'acquisto	539.000 EUR
Superficie netta	ca. 119 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2009
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1955	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24351063 - 58708 Menden

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.09.2034	Consumo energetico	173.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

CODICE OGGETTO: 24351063 - 58708 Menden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351063 - 58708 Menden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351063 - 58708 Menden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351063 - 58708 Menden

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351063 - 58708 Menden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351063 - 58708 Menden

## La proprietà



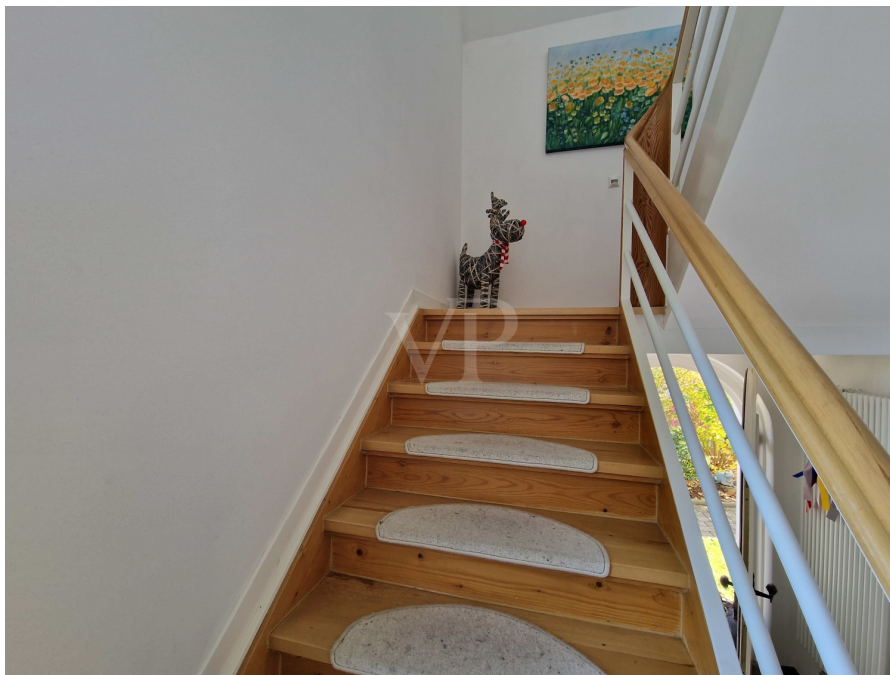
CODICE OGGETTO: 24351063 - 58708 Menden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351063 - 58708 Menden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351063 - 58708 Menden

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24351063 - 58708 Menden**

## Una prima impressione

Dieses liebevoll kernsanierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1955 vereint den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort. Auf einem großzügigen Kaufgrundstück von ca. 541 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein stilvoll gestaltetes Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Dank der umfassenden Sanierung im Jahr 2009, bei der alle Gewerke erneuert wurden, können Sie hier direkt einziehen und sich wohlfühlen.

**Raumaufteilung Erdgeschoss:** Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem offenen und hellen Wohnkonzept. Das Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin lädt zum Entspannen ein, während die offene Küche mit angrenzendem Essbereich der perfekte Ort für gemeinsame Kochabende ist. Ein Gäste-WC rundet das Angebot auf dieser Etage ab. Der schön angelegte Garten ist eine Oase der Ruhe. Dank seiner Größe und der cleveren Gestaltung bietet er vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung – ob für gesellige Grillabende, zum Spielen für die Kinder oder einfach zum Entspannen. Die Lage des Hauses kombiniert das Beste aus zwei Welten: eine ruhige Wohnumgebung und gleichzeitig eine zentrale Anbindung an wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

**Raumaufteilung Obergeschoss:** Im Obergeschoss erwarten Sie ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Arbeitszimmer, das auch als weiteres Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das moderne Tageslichtbad mit Badewanne bietet genügend Platz und ist ein perfekter Rückzugsort für entspannende Wellness-Momente.

**Raumaufteilung Kellergeschoss:** Das Kellergeschoss wurde ebenfalls hochwertig ausgebaut und bietet zusätzlichen Wohnraum. Hier befindet sich ein weiteres Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer, ideal für Gäste oder als separater Bereich für Jugendliche. Einziehen, wohlfühlen und das Leben genießen – dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie ein perfektes Zuhause in einer traumhaften Lage. Nutzen Sie die Chance und lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem Schmuckstück überzeugen!

VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte #vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienluedenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn #Luedenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen #Immobilienverrentung

**CODICE OGGETTO: 24351063 - 58708 Menden**

## Dettagli dei servizi

- Kaufgrundstück von ca. 541 m<sup>2</sup>
- Gehobene Ausstattung
- Kernsanierung der gesamten Immobilie 2009
- Ruhige und zentrale Lage
- Großzügiger Garten mit Weitblick
- Garage und 4 Stellplätze vorhanden
- Gute Raumaufteilung
- Kamin im Wohnzimmer
- Sauna vorhanden

**CODICE OGGETTO: 24351063 - 58708 Menden**

## 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: 24351063 - 58708 Menden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 173.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24351063 - 58708 Menden**

## Partner di contatto

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

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a Iserlohn  
E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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