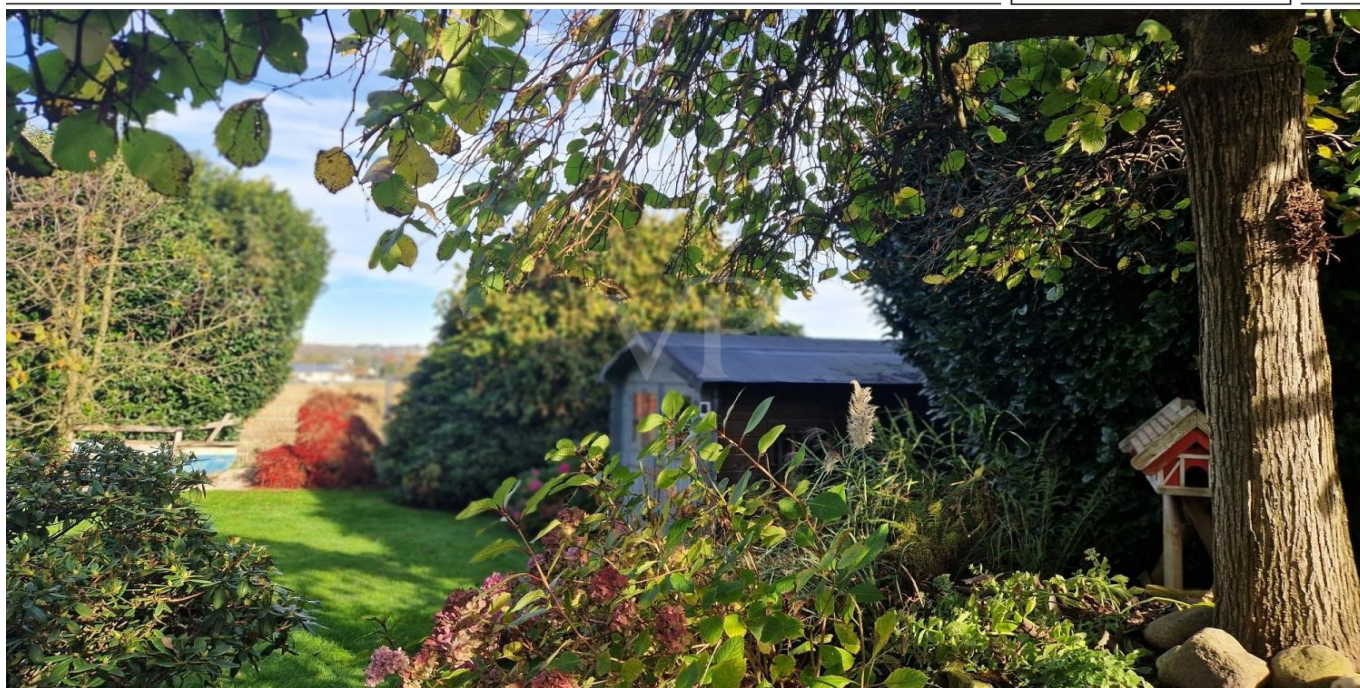


Menden

# Charmantes Einfamilienhaus mit Wohlfühlgarantie – Perfekt für die ganze Familie

Objektnummer: 24351063



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

KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 541 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24351063 - 58708 Menden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24351063 - 58708 Menden

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24351063                  |
| Wohnfläche   | ca. 119 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1955                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 539.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2009                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 24351063 - 58708 Menden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Öl         |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 26.09.2034 |

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Energieinformationen           | BEDARF         |
| Endenergiebedarf               | 173.20 kWh/m²a |
| Energie-<br>Effizienzklasse    | F              |
| Baujahr laut<br>Energieausweis | 1955           |

Objektnummer: 24351063 - 58708 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351063 - 58708 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351063 - 58708 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351063 - 58708 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351063 - 58708 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351063 - 58708 Menden

## Die Immobilie



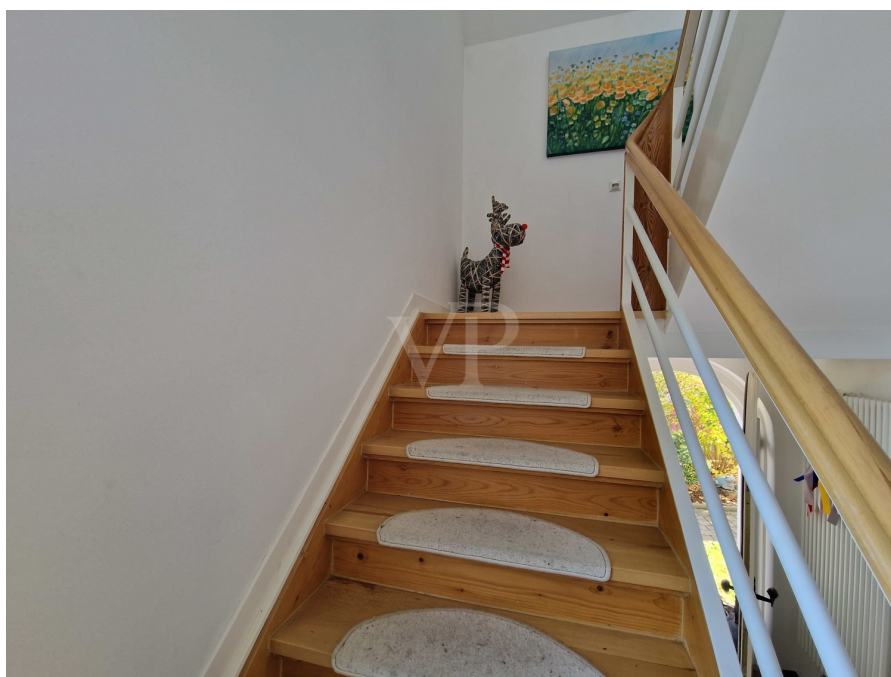
Objektnummer: 24351063 - 58708 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351063 - 58708 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351063 - 58708 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351063 - 58708 Menden

## Ein erster Eindruck

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

Objektnummer: 24351063 - 58708 Menden

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 24351063 - 58708 Menden

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24351063 - 58708 Menden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 173.20 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24351063 - 58708 Menden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)