Menden

Zweifamilienhaus mit Weitblick, Doppelgarage & Entwicklungspotenzial in ruhiger Lage

VP azonosító: 24351080

VÉTELÁR: 299.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 162 m² • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 1.433 m²

VP azonosító: 24351080 - 58708 Menden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24351080 - 58708 Menden

Áttekintés

VP azonosító	24351080
Hasznos lakótér	ca. 162 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	5
Hálószobák	2
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1910
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	299.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

VP azonosító: 24351080 - 58708 Menden

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.02.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	279.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1910

VP azonosító: 24351080 - 58708 Menden

Az ingatlan

VP azonosító: 24351080 - 58708 Menden

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

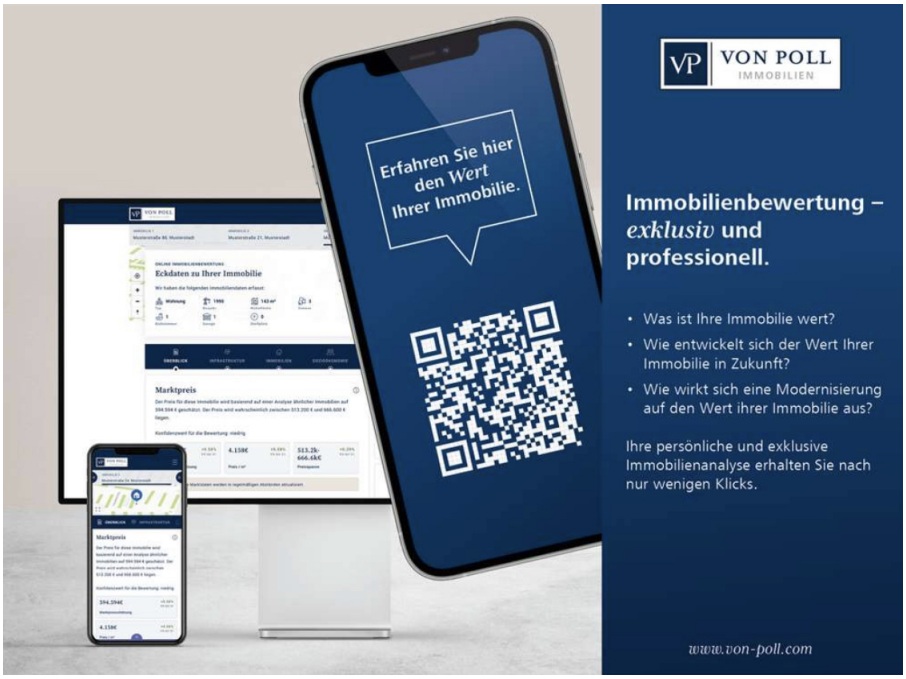
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

www.von-poll.com

VP azonosító: 24351080 - 58708 Menden

Az ingatlan



VP azonosító: 24351080 - 58708 Menden

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein vollvermietetes Zweifamilienhaus mit Doppelgarage auf einem großzügigen Kaufgrundstück, das nicht nur durch seine ruhige Lage und den weiten Ausblick ins Grüne, sondern auch durch sein zusätzliches Baulandpotenzial überzeugt. Das gepflegte Wohnhaus bietet zwei gut geschnittene Wohneinheiten mit durchdachter Raumaufteilung, die sich sowohl zur weiteren Vermietung als Kapitalanlage als auch zur teilweisen oder vollständigen Eigennutzung eignen. Beide Wohnungen sind aktuell vermietet und generieren laufende Einnahmen. Das Haus befindet sich in einem soliden Zustand, ist jedoch teilweise renovierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, individuelle Modernisierungsmaßnahmen ganz nach Ihren Vorstellungen umzusetzen. Ein besonderes Highlight ist das direkt angrenzende, bebaubare Grundstück, das vielfältige Erweiterungs- oder Neubauoptionen eröffnet. Das weitläufige Grundstück eröffnet vielfältige Perspektiven – sei es zur Vergrößerung des bestehenden Wohnraums, zur Bebauung mit zusätzlicher Wohnfläche oder zur Schaffung eines Gartenparadieses mit unverbaubarem Fernblick. Dieses Objekt ist ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder für Familien mit Weitblick, die Wohnen und Bauen verbinden möchten. Vor dem Haus befindet sich ein intakter Brunnen und führt Grundwasser, welcher u. a. zur Bewässerung herangezogen werden kann. In einer der Garagen gibt es eine begehbare Autogrube. Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin. 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: 24351080 - 58708 Menden

Részletes felszereltség

- Vollvermietetes Zweifamilienhaus mit Potenzial
- Ruhige, gewachsene Wohnlage mit schöner Fernsicht
- Großes Grundstück mit zusätzlichem Bauland
- Zwei separate Wohneinheiten mit guter Raumaufteilung
- Grundbesitzabgaben für 2025 1.326,27 Euro
- Eine Doppelgarage und weitere Parkmöglichkeiten vorhanden
- Wohnung im Erdgeschoss vermietet seit dem 01.03.2022 (Kaltmiete mtl. 410,00 Euro + 40,00 Euro Garagenmiete mtl.)
- Wohnung im Ober-Dachgeschoss vermietet seit dem 01.11.2008 (Kaltmiete mtl. 450,00 Euro + 40,00 Euro Garagenmiete mtl. + 10,00 Euro Stellplatzmiete mtl.)

VP azonosító: 24351080 - 58708 Menden

Minden a helyszínr?l

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: 24351080 - 58708 Menden

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 279.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24351080 - 58708 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com