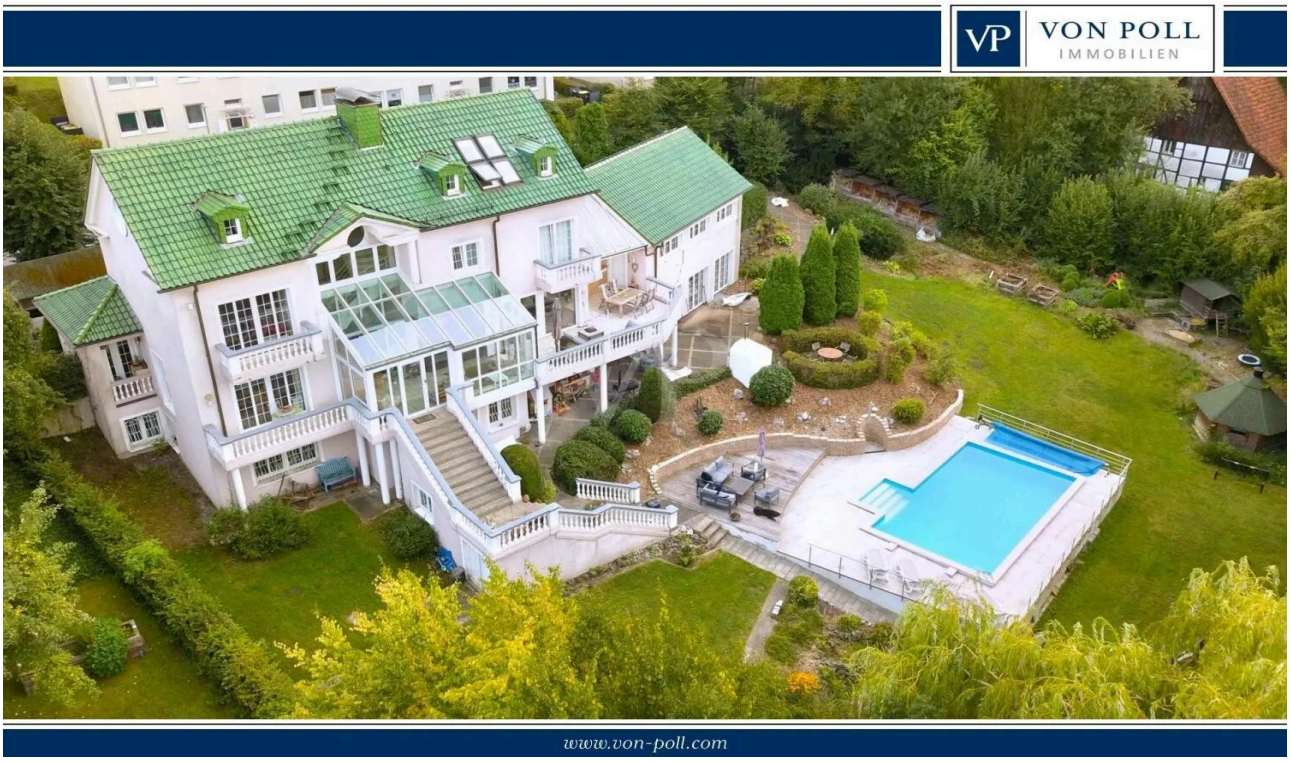
Menden / Lendringsen

*** Großzügige Villa mit exklusiver Ausstattung ***

Objektnummer: 25351060



KAUFPREIS: 824.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 505 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 3250 m²

Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

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

Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Auf einen Blick

Objektnummer	25351060
Wohnfläche	ca. 505 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Carport, 6 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	824.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 186 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	92.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.09.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

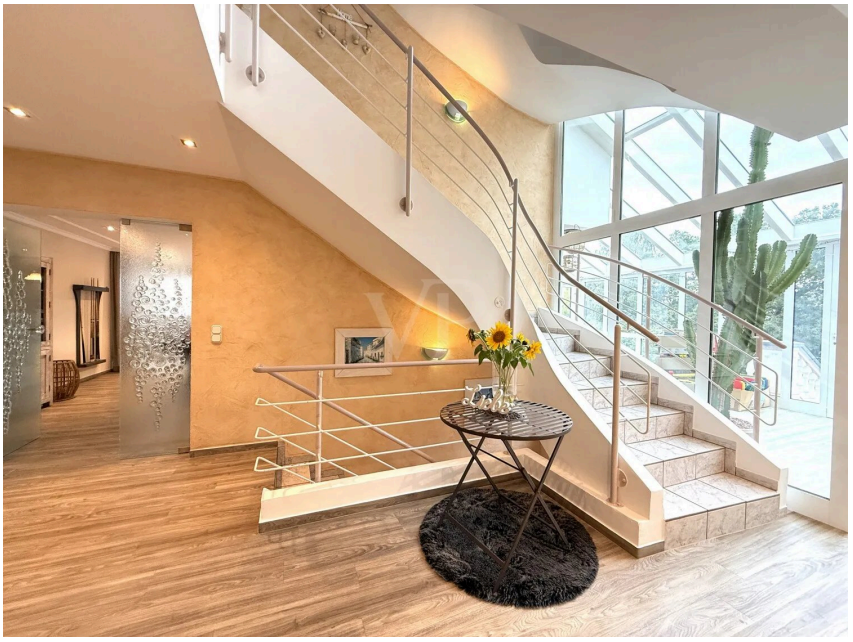
Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie





Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Die Immobilie



Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Ein erster Eindruck

Diese eindrucksvolle Villa wurde 1993 erbaut und umfassend modernisiert. Sie befindet sich auf einem ca. 3.250 m² großen Grundstück mit großzügig angelegtem Garten, mehreren Außenbereichen sowie einer Vielzahl an hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Die Wohnfläche beträgt ca. 505 m² 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 m² (davon ca. 37 m² 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!

Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Ausstattung und Details

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 m²
Wohnraumähnliche Nutzfläche KG ca.37 m²
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
Einbauschrank DG
Einbaustrahler
6.000 Ltr. Zisterne für Toilettenspülung und Waschmaschine
Dampfsauna & finnische Sauna (Hersteller Kalfs)
Zentraler Staubsauger
Gartenteich sehr groß
Elektrisches Zufahrtstor

Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

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: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 92.10 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25351060 - 58710 Menden / Lendringsen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn
Tel.: +49 2371 - 35 19 449
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com