

Menden

# Stilvolle Eigentumswohnung in bester Wohnlage von Menden

Objektnummer: 24351059



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

**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24351059 - 58706 Menden

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

Objektnummer: 24351059 - 58706 Menden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24351059	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1906	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	2 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24351059 - 58706 Menden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	131.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.09.2029	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1906

Objektnummer: 24351059 - 58706 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351059 - 58706 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351059 - 58706 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351059 - 58706 Menden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351059 - 58706 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351059 - 58706 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351059 - 58706 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351059 - 58706 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351059 - 58706 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351059 - 58706 Menden

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

Objektnummer: 24351059 - 58706 Menden

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

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

Objektnummer: 24351059 - 58706 Menden

## Ein erster Eindruck

In bester Wohnlage der Mendener Wilhelmshöhe verkaufen wir eine äußerst charmante Eigentumswohnung! Die Villa liegt zentral und dennoch ruhig in grüner Umgebung - eine lange Einfahrt vermittelt exklusives Ambiente. Das Haus bietet insgesamt drei Wohneinheiten. Die zu verkaufende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über ein eigenes Sondernutzungsrecht für einen Gartenanteil von ca. 140m<sup>2</sup> Fläche. Terrasse und den Garten mit altem Baumbestand erreicht man über einen Zugang im Erdgeschoss. Die 115m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 4 Zimmer. Hohe Decken mit Stuckapplikationen sowie die stilechten Türen verleihen Ihrem neuen Zuhause eine ganz besondere Atmosphäre. Die elegante Einbauküche (ohne Tisch & Stühle) ist im Kaufpreis enthalten. Das Badezimmer ist zeitlos weiß gefliest und bietet Ihnen eine Dusche, eine Badewanne und ein Tageslichtfenster. Auf dem Spitzboden steht Ihnen weitere Abstellfläche zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. 2 Stellplätze runden das Angebot ab und sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Gern stehen Ihnen unsere Kollegen von VON POLL Finance für eine maßgeschneiderte Finanzierungslösung zur Seite – sprechen Sie uns an! Übergabe kann bei Bedarf auch kurzfristig erfolgen. Ihr Team von VON POLL Immobilien Iserlohn & Lüdenscheid



Objektnummer: 24351059 - 58706 Menden

## Ausstattung und Details

2024 teilweise Außenanstrich  
2024 Gastherme  
2024 Schalterserie  
2024 Zwei Dachflächenfenster  
2023 Vier Fenster  
2013 Außenfassade  
Gartennutzung  
Terrasse  
Bad mit Tageslicht, Dusche und Wanne  
2 Stellplätze  
Kabel TV

**Objektnummer: 24351059 - 58706 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: 24351059 - 58706 Menden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2029. Endenergiebedarf beträgt 131.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24351059 - 58706 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)