

Menden

# Elegante Eigentumswohnung in bevorzugter Wohnlage von Menden

Objektnummer: 24351058



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

**KAUFPREIS: 274.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

Objektnummer: 24351058 - 58706 Menden

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

Objektnummer: 24351058 - 58706 Menden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24351058
Wohnfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1906
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	274.900 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24351058 - 58706 Menden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	131.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.09.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1906

Objektnummer: 24351058 - 58706 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351058 - 58706 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351058 - 58706 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351058 - 58706 Menden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351058 - 58706 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351058 - 58706 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351058 - 58706 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351058 - 58706 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351058 - 58706 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351058 - 58706 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351058 - 58706 Menden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351058 - 58706 Menden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351058 - 58706 Menden

## Die Immobilie

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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

Objektnummer: 24351058 - 58706 Menden

## Ein erster Eindruck

Die Wilhelmshöhe ist als bevorzugte Wohngegend in Menden wohl bekannt. Sehr zentral und dennoch ruhig gelegen befindet sich hier eine außergewöhnlich ästhetische Villa mit nur 3 Wohneinheiten. Die lange Zufahrt zur Immobilie wirkt mondän und sorgt für Privatsphäre der Eigentümer. Die zu verkaufende Eigentumswohnung lädt mit großzügigen ca. 144m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Wohlfühlen ein. Vier großzügige & helle Zimmer, eine charmante Wohnküche, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein edles Badezimmer mit Tageslicht stehen dem neuen Eigentümer zur Verfügung. Die schicken Räume mit hohen Decken und Stuckapplikationen ermöglichen viele individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – erfüllen Sie sich einfach Ihre eigenen Wohnträume. Die Küche und die Schlafzimmer sind bereits mit kleinen Einbauschränken ausgestattet. Der Hauswirtschaftsraum bietet zusätzliche Abstellfläche, verfügt über einen Waschmaschinenanschluss und bietet ausreichend Platz für einen Trockner. Die Wohnung verfügt über einen gemütlichen Balkon (ca. 5m<sup>2</sup>) in Westausrichtung - für den Gartenanteil von ca. 140m<sup>2</sup> besteht ein eigenes Sondernutzungsrecht. 2 Stellplätze runden das Immobilienangebot ab. Zur Info: Das monatliche Hausgeld beträgt €200 Die Übergabe kann kurzfristig ermöglicht werden. **BITTE ZWINGEND BEACHTEN!** Zum Schutze der Privatsphäre der Miteigentümer sind Eigenbesichtigungen im Außenbereich NICHT gestattet. Vor-Ort Besichtigungen werden AUSSCHLISSLICH erst nach Absprache mit dem Maklerbüro durchgeführt!

Objektnummer: 24351058 - 58706 Menden

## Ausstattung und Details

2025 teilweise Außenanstrich

2013 Bad

2013 Böden

2013 Außenfassade

Balkon

Gartennutzung ca. 140 m<sup>2</sup>

Bad mit Tageslicht

2 Stellplätze

Kabel TV

Manuelle Rolläden

Einbaustrahler

Objektnummer: 24351058 - 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: 24351058 - 58706 Menden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.9.2029. 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: 24351058 - 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)