

EXPOSÉ

Einfamilienhaus: hochwertig modernisiert. Stilvoll leben.



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 58708 Menden
Baujahr: 1955
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 149 m²
Nutzfläche (ca.): 62 m²
Grundstücksfläche (ca.): 541 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 478.000,-

Kapfenstein Immobilien

Dachsleite 13 ° 58730 Fröndenberg/Ruhr ° Tel.: 02373 7571390
info@kappenstein-immobilien.de ° www.kappenstein-immobilien.de

> Einfamilienhaus
> Menden
> 5 Zimmer

> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A916



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	58708 Menden
Baujahr	1955
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	149 m ²
Nutzfläche (ca.)	62 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	541 m ²
Kaufpreis	478.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	173,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Baujahr	1955
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses massiv errichtete Einfamilienhaus aus dem Jahr 1955 vereint zeitlose Bauqualität mit gehobenem, modernem Wohnkomfort. Auf ca. 149 m² Wohn- und Nutzfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumstruktur mit fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie ein Gäste-WC – ideal für Familien mit Anspruch an Raum und Lebensqualität.

Ein besonderes Highlight bildet das Untergeschoss: Neben einem wohnlich ausgebauten Bereich mit Schlaf-/Wohnraum und Duschbad eröffnet sich hier Ihre private Wellness-Oase mit eigener Sauna – ein exklusiver Rückzugsort für Entspannung im Alltag.

Umfangreiche Modernisierungen im Jahr 2009 sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl: Dach mit Aufdachdämmung, gedämmte Fassade, hochwertige Sorpetaler Fenster sowie erneuerte Bodenbeläge und Außenanlagen schaffen ein stimmiges Gesamtbild aus Effizienz und Ästhetik.

Die Ausstattung überzeugt mit stilvollen Materialien wie Kork-, Vinyl- und Fliesenböden, einer gepflegten Einbauküche sowie einem Kaminofen für behagliche Stunden.

Der neu angelegte Garten mit großzügiger Terrasse, mehreren Sitzbereichen und Gartenhaus rundet das Angebot perfekt ab. Parkmöglichkeiten: Übergroße Garage sowie zusätzliche Stellplätze davor.

Ein Zuhause, das durch Qualität, Komfort und besondere Details überzeugt – einziehen und wohlfühlen.

Ausstattung:

Ihr neues Zuhause – sofort zum Wohlfühlen

Dieses Haus wurde mit Liebe zum Detail ausgestattet und ist sofort bezugsfertig. Die Kombination aus warmen Kork-, pflegeleichten Fliesen und modernen Vinylböden schafft ein harmonisches Wohnambiente. Die gepflegte Einbauküche ist im Stil des Hauses gehalten und lädt zum Kochen ein. Entspannung finden Sie entweder in der Eckbadewanne des Hauptbades oder am knisternden Kaminofen im Wohnzimmer. Der liebevoll angelegte Garten ist Ihr privates Erholungsgebiet mit großer Terrasse, vielen Sitzcken und einem Gartenhaus.

Parken: 1 Garage in Übergröße, 2-3 Stellplätze davor.

2009 - Bodenbelagserneuerung in den Wohnbereichen im Erdgeschoss: Vinylan KF Kastanie gekalkt

2009 - Innentreppe Sanierung

2009 - Austausch von 8 Fenster/Fenstertüren inkl. Rollläden, Sorpetaler Fenster K-wert 1,1 RFL

2009 - Dachumdeckung inkl. Aufdachdämmung mit einem U-Wert von 0,18

2009 - Fassadendämmung inkl. neuer Putz

2009 - Neugestaltung des Außenbereichs inkl. neuer Pflasterung werden.

Raumaufteilung

Erdgeschoss ca. 70 m²

Wohnzimmer (33 m²), Küche, Esszimmer, Flur, Diele, Gäste-WC

Obergeschoss ca. 42 m²

3 Räume ideal für Büro, Kinderzimmer

Kellergeschoss

Schlafraum, 1 Duschbad mit Sauna

Heizung, Lager Heizöl, Hauswirtschaftsraum (WM, WT), Flur

Dachboden

begehbar über Einschubtreppe, Stehhöhe

Lagebeschreibung:

- > Einfamilienhaus
- > Menden
- > 5 Zimmer

- > 149 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A916



Das Haus befindet sich in einer gefragten und ruhigen Wohnlage im nordwestlichen Mendener Ortsteil Böesperde.

Böesperde zeichnet sich durch seine perfekte Kombination aus ländlicher Nähe und ausgezeichneter Infrastruktur aus. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und Kindergärten, sind in wenigen Minuten erreichbar. Die umliegenden Wald- und Feldwege bieten zudem ideale Möglichkeiten zur Naherholung und für sportliche Aktivitäten.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Der örtliche Bahnhof (Böesperde) ermöglicht eine schnelle Anbindung an das regionale Schienennetz. Gleichzeitig sind die überregionalen Verkehrswege (Anbindung an die B233 und B515) schnell erreicht, was eine hervorragende Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Iserlohn, Hemer oder Fröndenberg gewährleistet.

Sonstiges:

Überlegen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, ist es von großer Bedeutung den Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch Marion Kappenstein einschätzen. Unser bundesweites Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

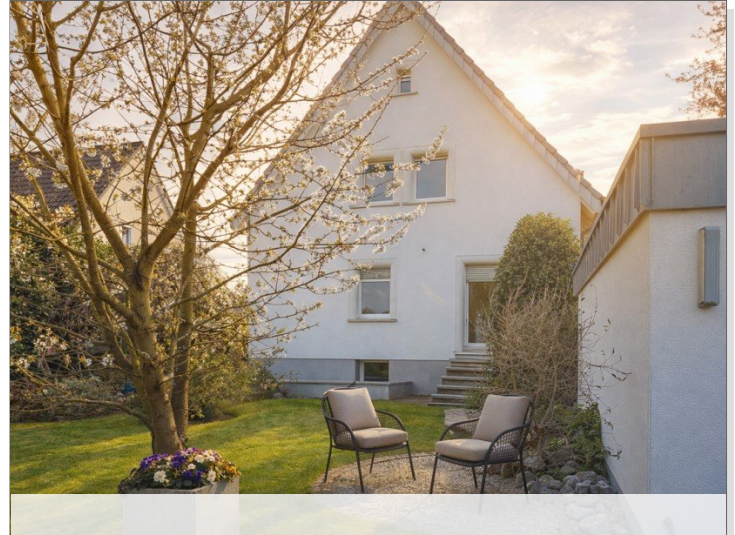
Hinweis nach dem Geldwäschegesetz - eine Information vom Immobilienmakler Menden/Sauerland, Kappenstein Immobilien.
Als Immobilienmakler ist MARION KAPPENSTEIN IMMOBILIEN nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises oder Reisepasses festhalten, sofern Sie als natürliche Person handeln. Dies erfolgt 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 wir als Makler die Kopien bzw. Nachweisunterlagen fünf Jahre aufbewahren müssen.

Haftungshinweis - eine Information vom Immobilienmakler Menden/Sauerland - Kappenstein Immobilien:
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Informationen, Unterlagen, Pläne usw. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Es obliegt Ihnen als Mieter oder Käufer, die erhaltenen Informationen und Angaben auf Richtigkeit zu überprüfen. Alle unsere Angebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf bzw. zwischenzeitlicher Vermietung.

Immobilienfirmen Menden/Sauerland, Immo Menden/Sauerland, Makler Menden/Sauerland, Immobilien Menden/Sauerland, Immobilien Makler

Menden/Sauerland, Kappenstein Immobilien, Immobilien Kappenstein

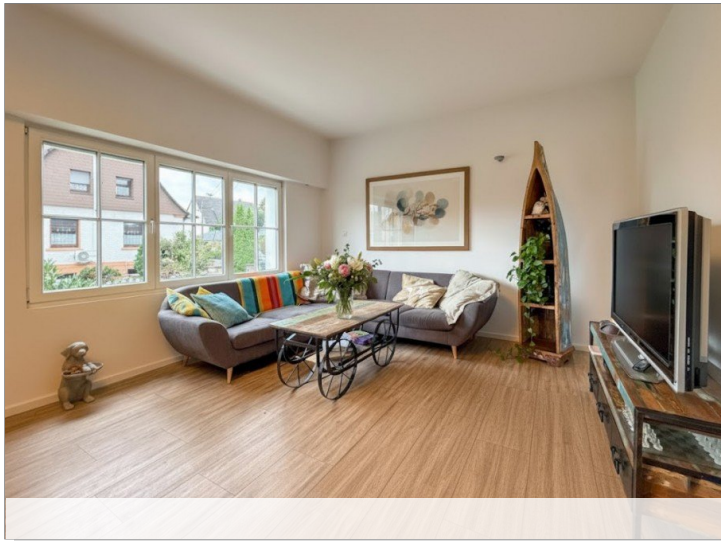
Objektbilder:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Menden
- > 5 Zimmer

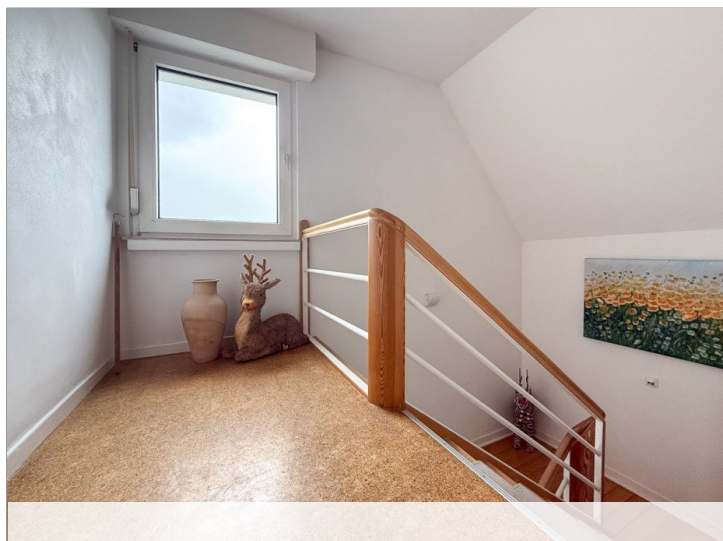
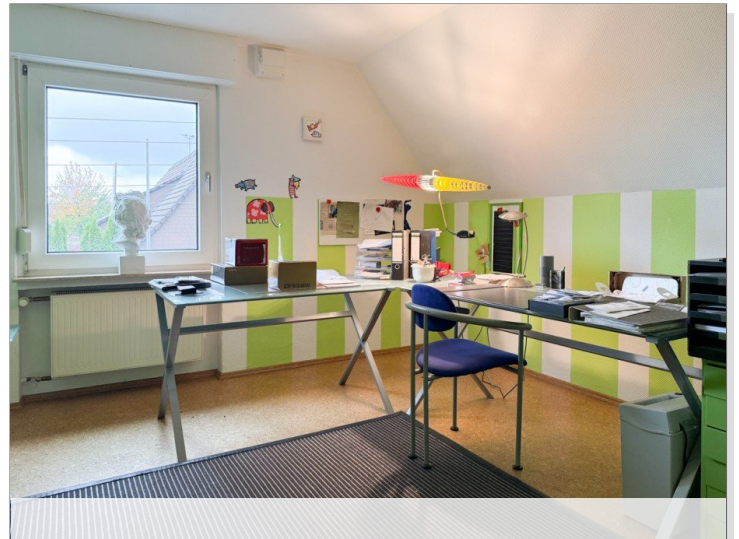
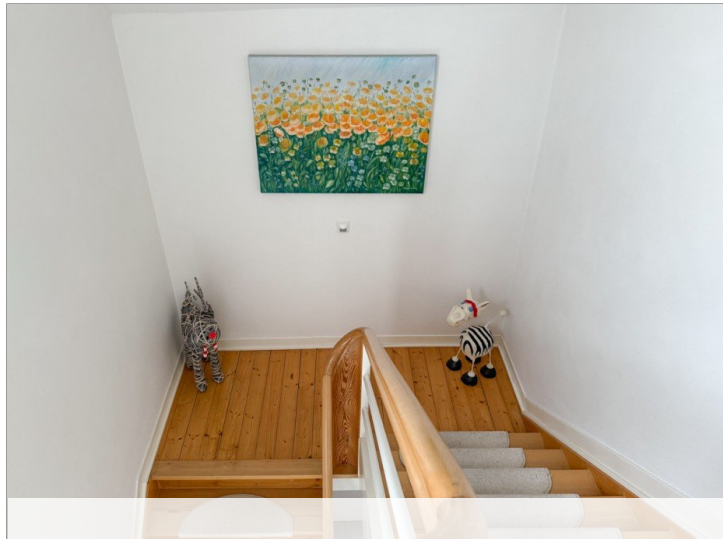
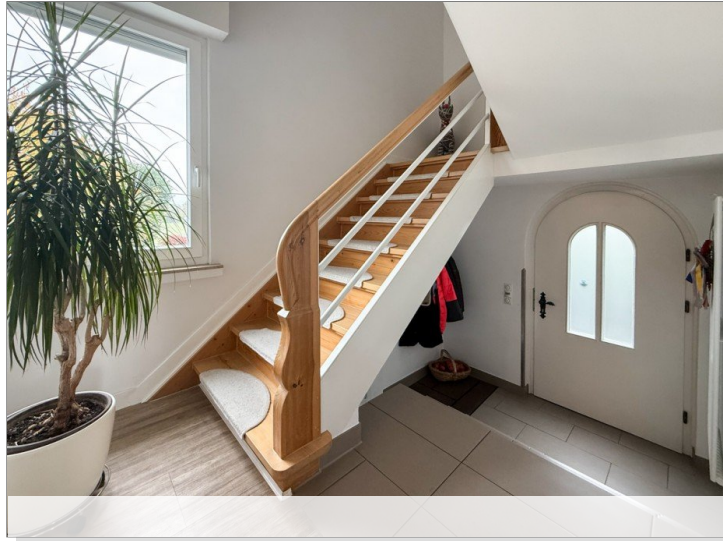
- > 149 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A916



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Menden
- > 5 Zimmer

- > 149 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A916



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Menden
- > 5 Zimmer

- > 149 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A916



