

# EXPOSÉ

## Zweifamilienhaus in sehr guter Wohnlage - direkt am Wald



### ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus  
Adresse: 58710 Menden-Lendringsen  
Baujahr: 1974  
Zimmerzahl: 8  
Wohnfläche (ca.): 226 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 60 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 750 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis

**VERKAUFT**

### Kappenstein Immobilien

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

- > Zweifamilienhaus
- > Menden-Lendringsen
- > 8 Zimmer

- > 226 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VMK210



## Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	58710 Menden-Lendringsen
Baujahr	1974
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	226 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	750 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	144,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1974
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Das 750 qm große Grundstück wurde ca. 1974 mit einem freistehenden, unterkellerten, eingeschossigen Wohnhaus in Massivbauweise mit Satteldach und einer PKW-Garage bebaut.

1996 wurde das Wohnhaus zur Nord-Ost-Seite ausgerichtet mit einem eingeschossigen, unterkellerten Anbau mit Dachterrasse erweitert und zur Nord-West-Seite wurde eine PKW-Doppelgarage mit Satteldach errichtet.

Die hier gezeigten Bilder zeigen die Räume im Obergeschoss.

Die Erdgeschosswohnung ist bereits freigezogen. Zu Renovierungszwecken wurden hier die Boden-, Wand- und

Deckenbeläge bereits entfernt.

Im Kellergeschoss wurden drei Räume wohnraummäßig ausgebaut. Sie finden hier einen Wohnraum, Schlafraum sowie ein Büro vor. Eine kleine Küche (mit Einbauküche) sowie ein Duschbad ergänzen das Raumangebot. Diese Räume sind ideal für Gäste oder für die größeren Kinder, die sich hier über ihr eigenes Reich freuen. Diese Räume zählen zur Nutzfläche. Sie können diesen Bereich auch als separate Wohnung nutzen. Dazu müssten Sie dann eine Nutzungsänderung in Wohnraum beantragen.

## Ausstattung:

- 2018 - Heißwassertherme und Wasserfilter
- 2017 - Garagentore / Doppelgarage erneuert und elektrifiziert
- 2016 - Garagendach/Einzelgarage komplett erneuert
- 2015 - Heizung erneuert (Gas)

## Lagebeschreibung:

Das Haus liegt im Mendener Ortsteil Lendringsen. Ein angrenzender Wald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Der nächste Kindergarten befindet sich in 9 Minuten / 900 m zu Fuß. Eine weitere Kindertagesstätte befindet sich 700 m entfernt.

Bis zur Grundschule/Ganztageschule Bischof-von-Ketteler sind es 8 Minuten / 800 m Fußweg.

Die weiterführenden Schulen: Städtisches Gymnasium an der Hönne, Städtische Realschule, Städtische Gesamtschule, Bonifatiuschule, Städtische Gemeinschaftshauptschule können mit dem Bus erreicht werden. Ein Haltestelle befindet sich in ca. 70 m.

Mit dem Auto sind es 3 Minuten bis zum Zentrum Lendringsen. Hier befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die ärztliche Versorgung ist gesichert.

Das Freizeitzentrum Biebertal ist mit dem Auto in 4 Minuten und zu Fuß in gut 18 Minuten zu erreichen.

## 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-Lendringsen, 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

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Menden-Lendringsen
- > 8 Zimmer

- > 226 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VMK210



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-Lendringsen, 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.

## Objektbilder:



