

EXPOSÉ

Zweifamilienhaus auf Erbpacht in Menden Lahrfeld mit direkter Waldrandlage!



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 58706 Menden
Baujahr: 1966
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 154 m²
Nutzfläche (ca.): 54 m²
Grundstücksfläche (ca.): 791 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 250.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

- > Zweifamilienhaus
- > Menden
- > 5 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2544



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	58706 Menden - Lahrfeld
Baujahr	1966
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	154 m ²
Nutzfläche (ca.)	54 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	791 m ²
Kaufpreis	250.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	165,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2033-07-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1966
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Laminat
Zustand	teilsaniert
bezugsfrei ab	Ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Sie sind auf der Suche nach einem Zuhause in Menden Lahrfeld? Dann haben wir hier die perfekte Immobilie für Sie!

Dieses Zweifamilienhaus steht auf einem ca. 791 ² großem Erbpachtgrundstück, wobei sich der aktuelle Erbbauzins auf sehr faire rund 1.078 EUR im Jahr beläuft. Bei einem Kauf der Immobilie wird sich der Erbbauzins anpassen.

Das Herzstück der Immobilie bildet die rund 78 m² große Erdgeschosswohnung mit einem hellen Wohn- und Esszimmer, Küche,

Schlafzimmer, Bad und dem direkten Zugang zur großen Terrasse sowie dem sonnigen, liebevoll angelegten Garten. Die Wohnung im Obergeschoss wurde 2010 umfassend renoviert, ist zuverlässig vermietet und unterstützt Sie durch regelmäßige Mieteinnahmen direkt bei der monatlichen Ratenzahlung. Für maximale Flexibilität sorgt das ausgebaute Dachgeschoss: Obwohl es offiziell Nutzfläche ist, bietet es mit mehreren Räumen, einem eigenen Badezimmer und Abstellflächen den perfekten Rückzugsort für ein ruhiges Home-Office oder ein Spielparadies für die Kinder.

Auch in puncto energetischer Standard und Technik wurde hier bereits zukunftsorientiert investiert. Das gesamte Dach wurde im Jahr 2008 erneuert, zeitgemäß gedämmt und die Fassade frisch gestrichen. Im selben Zug erhielten das Erd- und Obergeschoss moderne, doppelt verglaste Kunststofffenster für einen guten Wärmeschutz (die Dachgeschossfenster stammen aus dem Jahr 1986). Für eine effiziente und zuverlässige Beheizung sorgt zudem eine moderne Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2014. Ein großer Keller mit praktischer Waschküche und eine Garage mit elektrischem Tor runden dieses ehrliche und vielseitige Immobilienangebot perfekt ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie uns eine Anfrage und wir kontaktieren Sie für einen Besichtigungstermin!

Ausstattung:

Zweifamilienhaus in Menden

- > Erbpacht
- > Restlaufzeit: 37 Jahre
- > Zins: 1.078,00 EUR p.a.

- > Baujahr: 1966
- > Wohnfläche: ca. 154,00 m²
- > Grundstücksgröße: 791,00 m²
- > Garage für den PKW

EG:

- > Küche
- > Badezimmer mit Fenster
- > Schlafzimmer
- > Wohn- und Essbereich
- > Zugang in den Garten
- > Terrasse und Gartenbereich

1. Obergeschoss:

- > vermietet seit 01.02.2024
- > Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- > 2 Schlafzimmer
- > Küche
- > Badezimmer mit Dusche und Tageslicht

- > Zweifamilienhaus
- > Menden
- > 5 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2544



Weitere Merkmale:

- > 3 Zimmer im Dachgeschoss (Nutzfläche)
- > weiteres Badezimmer im Dachgeschoss
- > Vollunterkellert
- > Dach: 2008 & gedämmt
- > Fenster: 2008 erneuert, doppelverglast & Kunststoff
- > Heizung: 2014 erneuert, Gaszentralheizung

Lagebeschreibung:

Willkommen in einem der beliebtesten und familienfreundlichsten Stadtteile von Menden. Dieses attraktive Zweifamilienhaus bietet Ihnen eine ruhige und friedliche Wohnlage. Die Lage ist ein echter Hauptgewinn für den stressfreien Alltag:

Der Kindergarten und die Grundschule im Lahrfeld sind fußläufig in wenigen Minuten über sichere Wege erreichbar. Auch weiterführende Schulen liegen im nahen Stadtzentrum. Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt, denn Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich quasi um die Ecke.

In der Freizeit locken nahegelegene Spielplätze ins Grüne. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind die Mendener Innenstadt sowie die Nachbarregionen schnell erreicht.

Ein ideales, behütetes Zuhause, in dem Ihre Familie wachsen und sich rundum wohlfühlen kann!

Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen

(bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

Provisionshinweis:

Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57 % inkl. MwSt. des Kaufpreises Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19
58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:



Gebäudeansicht

- > Zweifamilienhaus
- > Menden
- > 5 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2544



Gartenansicht



Wohnzimmer EG



Treppenhaus



Terrasse



Wohnzimmer EG



Gartenansicht

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Menden
- > 5 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2544



Gartenansicht



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer OG



Badezimmer EG



Balkon

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

- > Zweifamilienhaus
- > Menden
- > 5 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2544



Küche OG



Badezimmer OG



Schlafzimmer OG



Wohnzimmer DG



Kinderzimmer OG



Schlafzimmer DG

- > Zweifamilienhaus
- > Menden
- > 5 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2544



WC DG



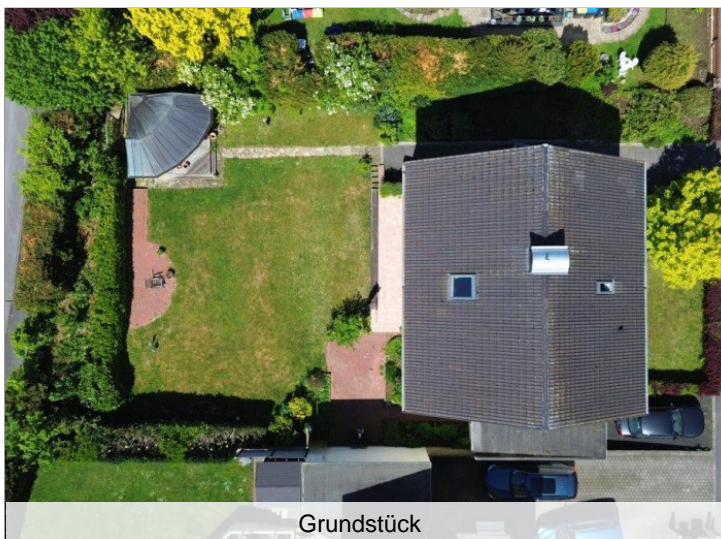
Hausansicht



Kinderzimmer DG



Umgebung



Grundstück

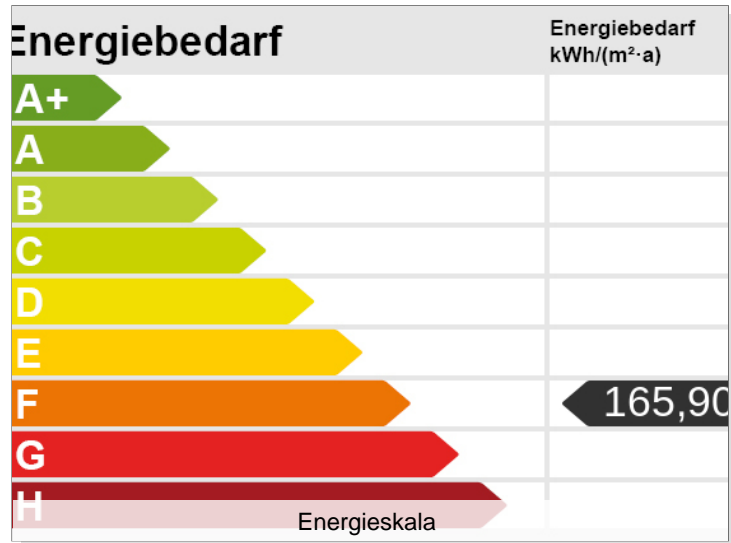


Umgebung

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Menden
- > 5 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2544



- > Zweifamilienhaus
- > Menden
- > 5 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2544



Grundriss EG

- > Zweifamilienhaus
- > Menden
- > 5 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2544



Grundriss 1OG

