

# Exposé

## Wohnen in Menden

### Grundstück in Top Lage zum Bebauen oder Sanieren



Objekt-Nr. OM-416466

### Wohnen

Verkauf: **462.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Spancken

Schillerstraße 21  
58706 Menden  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Grundstücksfläche	1.710,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein 1710qm großes Baugrundstück in Top Lage von Menden. Direkt in der Stadtmitte / Innenstadt fußläufig erreichbar.

Das Grundstück ist wunderbar erhöht und hat einen alten wunderschönen Baumbestand an den Rändern. Sie haben einen tollen Blick über Menden und können den Sonnenuntergang trotz der zentralen Lage völlig ungestört genießen.

Das Grundstück ist projektiert mit 2 MFHs inkl. Bodengutachten + Vermesserplan + positiver Bauvoranfrage. Teilung des Grundstücks in 2 Grundstücke a ca. 850 qm wäre hier dann auch eine Option. Hier wäre ein Abriss des vorhandenen Gebäudes einzuplanen. Die vorhandenen Gutachten / Pläne sind im Kaufpreis inklusive.

Denkbar ist auch das Bebauen mit einem Einfamilienhaus oder einem Doppelhaus gemäß Bebauungsplan.

Alternativ ist das Grundstück aktuell noch bebaut mit einem Einfamilienhaus Baujahr 1954. Hier bietet sich auch eine Kernsanierung mit KfW Mitteln an, da hier günstigere Kreditkonditionen von ca. 2,45% Zins und bis zu 35% Tilgungszuschuss möglich sind (aktueller Stand zu überprüfen - ohne Gewähr). Das Haus ist allerdings vollständig sanierungsbedürftig. Hier wäre die Option das Haus dann auch noch zu vergrößern und einen Anbau daneben zusetzen, um mehr Wohnfläche zu schaffen oder ein Doppelhaus daraus zu erstellen. Die Wandsubstanz ist in gutem Zustand und die Deckenhöhe mit 3,00m für modernste Ansprüche geeignet. Einen Keller mit 2,25m Deckenhöhe gäbe es dann ohne Mehrkosten dazu. Gerade zur Kernsanierung als "Neubau" ergeben sich hier große Potentiale. In dem Fall kann ein Energieausweis zur Besichtigung vorlegt werden.

Vorhanden ist auch noch eine große Garage und auch die so nutzbar wäre.

Verkauft wird es ohne Makler / bzw. ohne zusätzliche Provisionen - ich bitte auch von Makleranfragen abzusehen.

## Lage

Innenstadt zentral - fußläufig erreichbar. In der Nähe gibt es 2 Kindergärten und Grundschule sind zu Fuß erreichbar.

Gelegen in ruhiger Straße ohne großen Durchgangsverkehr.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Blick zur Seite



Blick zur Seite

# Exposé - Galerie



Objektbestand



Objektlage

# Exposé - Galerie



Blick zur Seite



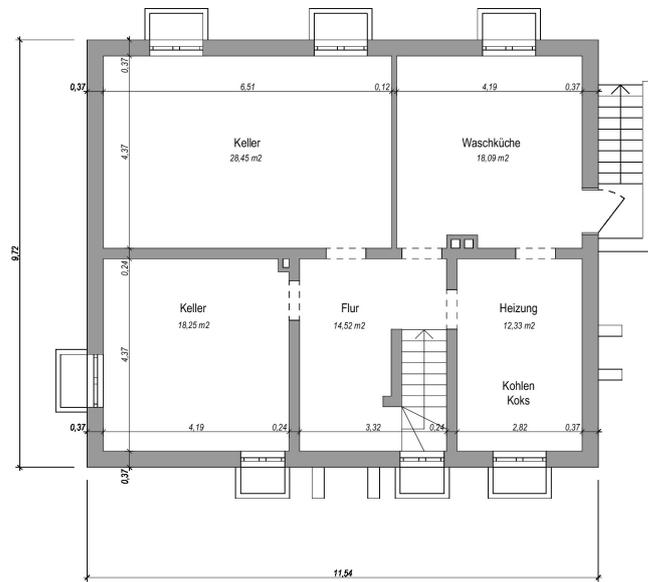
Sonnenuntergang

# Exposé - Galerie



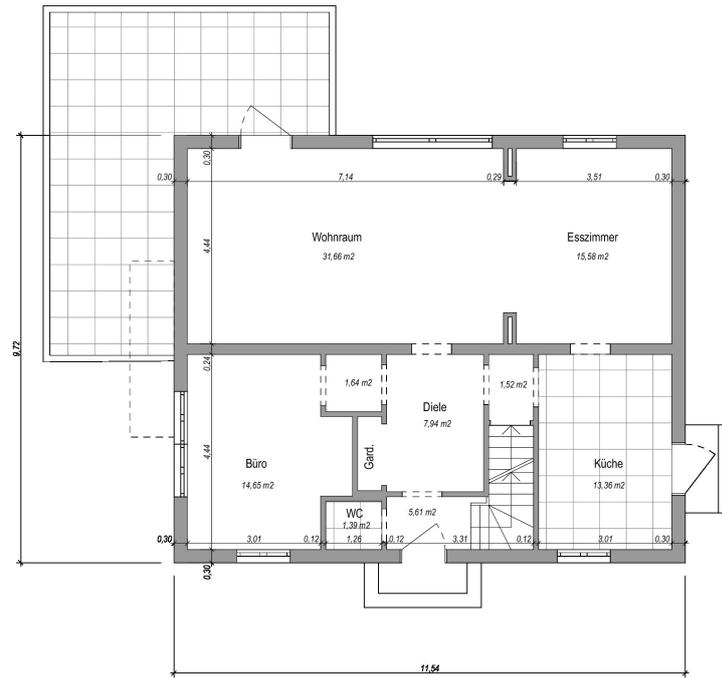
Sonnenuntergang Terrasse

# Exposé - Grundrisse



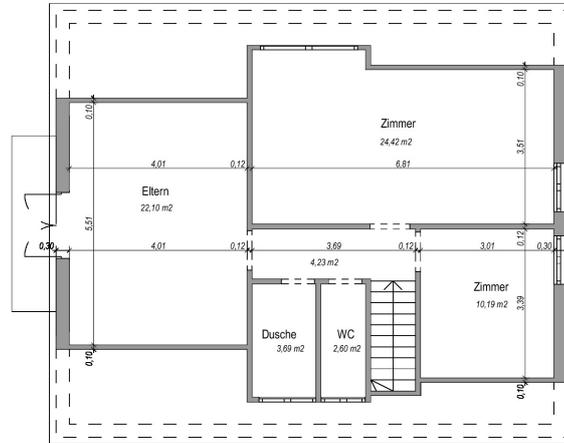
Keller

# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse



DG

# Exposé - Grundrisse



Ansicht

# Exposé - Grundrisse



Ansicht

# Exposé - Grundrisse



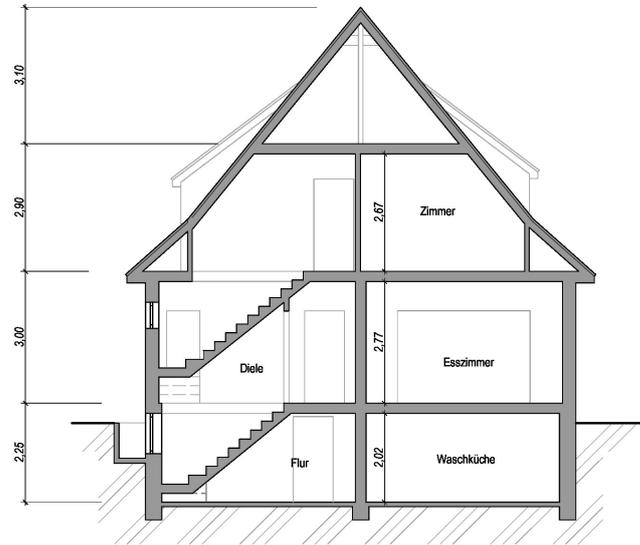
Ansicht

# Exposé - Grundrisse



Ansicht

# Exposé - Grundrisse



Schnitt