

Iserlohn / Iserlohrerheide

*** Familienparadies *** Großzügiger Bungalow mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 26351044



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 489 m²

Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Auf einen Blick

Objektnummer	26351044	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 175 m ²	Haus	Bungalow
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1971	Nutzfläche	ca. 79 m ²
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	271.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.06.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Die Immobilie



Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Die Immobilie



Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Die Immobilie



Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Die Immobilie



Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Die Immobilie



Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Die Immobilie



Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Die Immobilie



Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Die Immobilie



Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Die Immobilie



Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Die Immobilie



Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Die Immobilie



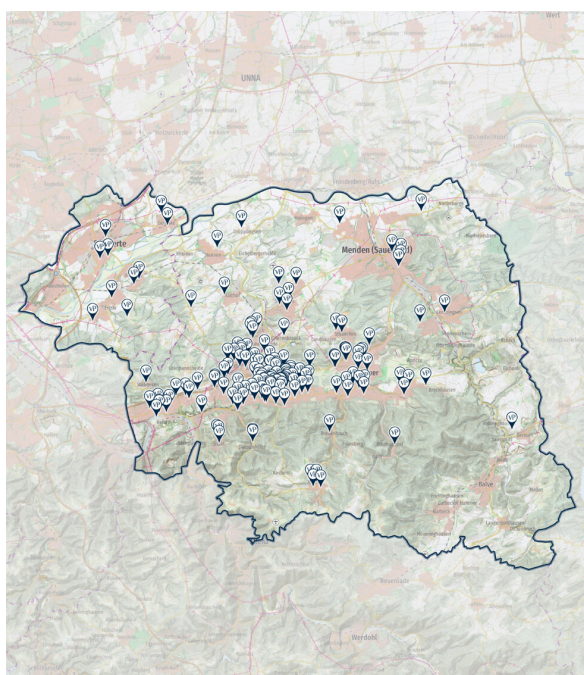
Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Die Immobilie



Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide

Die Immobilie



Unsere
vermittelten
Immobilien
in der Region
Iserlohn.

Partner-Shop Iserlohn
Mendener Straße 45a
58636 Iserlohn
T.: 02371 - 35 19 449
iserlohn@von-poll.com

www.von-poll.com/iserlohn

Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**


- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Iserlohn



Höchstnote für

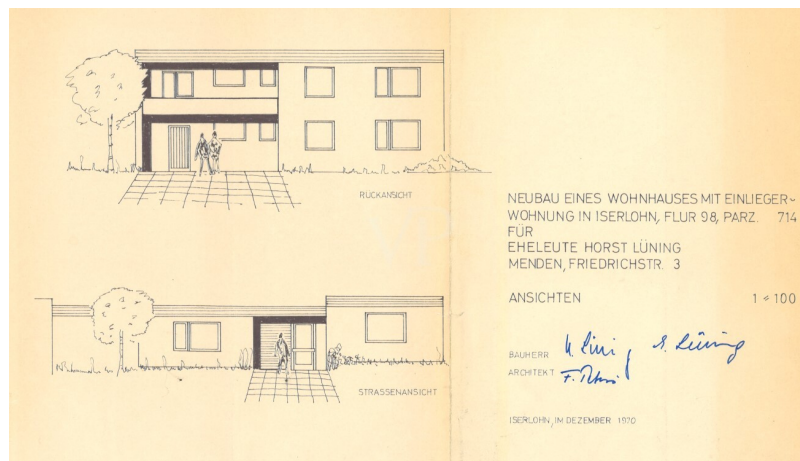
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide

Ein erster Eindruck

Zum Kaufpreis von 299.000 € bietet dieser gepflegte Bungalow in bevorzugter Wohnlage von Iserlohn ein attraktives Zuhause für Familien mit Platzbedarf. Die ruhige Sackgassenlage, die familienfreundliche Nachbarschaft sowie die gute Infrastruktur schaffen ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen.

Die Immobilie steht auf einem Erbpachtgrundstück. Der jährliche Erbpachtzins beträgt lediglich 779,22 €.

Mit insgesamt ca. 175 m² Wohnfläche – bestehend aus einer ca. 125 m² großen Hauptwohnung und einer ca. 50 m² großen Einliegerwohnung – bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob für die große Familie, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder zur teilweisen Vermietung – hier sind viele Konzepte denkbar.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen sorgt für ein helles und freundliches Wohnambiente. Insgesamt stehen 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, zur Verfügung.

Besonders attraktiv ist der gepflegte Außenbereich mit schön angelegtem Vorgarten, Gartenteich, großzügiger Rasenfläche sowie mehreren Terrassen und einem Balkon mit Blick ins Grüne. Hier finden Kinder viel Platz zum Spielen und die ganze Familie Raum zum Entspannen.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, wird über Fernwärme beheizt und wurde zuletzt 2022 modernisiert. Eine Garage (teilweise unterkellert), ein Stellplatz sowie zahlreiche kostenfreie Besucherparkplätze in der Sackgasse runden das Angebot ab.

Ein weiterer Vorteil: Das vorhandene Inventar ist bereits im Kaufpreis enthalten. Die Übergabe kann zum 01.10.2026 nach notarieller Beurkundung erfolgen.

Wohnflächen:

Hauptwohnung: ca. 125 m²

Einliegerwohnung: ca. 50 m²

Gesamt: ca. 175 m²

Ein attraktives Familienhaus mit viel Platz, schönem Garten und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in begehrter Wohnlage von Iserlohn.

Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Ausstattung und Details

2022 Schieferverkleidung Dachüberstand

2022 Haustüranlage

2021 Zwei Fenster

2018 Elektrisches Sektionaltor

2016 UG Terrasse, Gartenwege

2016 UG Markise

2011 EG Freisitz mit elektrischer Markise

2011 UG & EG Dusche in Bädern

2007 EG Wohnzimmer: 3 große feststehende neue Scheiben und 1 große Scheibe als Schiebetür

Garage

2007 Nachrüstung elektr. Rolläden

Stellplatz

Kleiner Gartenteich

Treppe vom EG in den Garten

Garage teilweise unterkellert

Sackgasse

Der Verkauf erfolgt incl. dem vorhandenen Inventar

Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide

Alles zum Standort

Iserlohn, als größte Stadt im Märkischen Kreis mit rund 93.000 Einwohnern, besticht durch seine ausgewogene Mischung aus industrieller Stabilität und lebenswerter Wohnqualität. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Berufstätigen ein komfortables Umfeld bietet. Mit moderaten Immobilienpreisen und einer sicheren Atmosphäre, die durch eine leicht unterdurchschnittliche Kriminalitätsrate unterstrichen wird, schafft Iserlohn ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben. Die Nähe zu Autobahnen, ein vielfältiges Bildungsangebot bis hin zur Fachhochschule sowie ein gut ausgestattetes Gesundheitszentrum runden das attraktive Gesamtbild ab. Die Lage in der Iserlohnerheide, einem besonders familienfreundlichen Stadtteil, verspricht eine ruhige und sichere Wohnumgebung, die von einer starken Gemeinschaft geprägt ist. Hier finden Familien ein behagliches Zuhause inmitten naturnaher Erholungsräume und gepflegter Nachbarschaften, die Raum für eine gesunde Entwicklung der Kinder bieten. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgen für eine ausgewogene Balance zwischen Aktivität und Geborgenheit. In unmittelbarer Nähe laden erstklassige Bildungseinrichtungen wie die Grundschule Lichte Kammer, die nur etwa sieben Minuten zu Fuß entfernt liegt, sowie weiterführende Schulen und Kindergärten zu einer umfassenden Förderung der Jüngsten ein. Die medizinische Versorgung ist mit einer Zahnarztpraxis (ca. 100m), 2 Allgemeinärzten und 1 Apotheke (ca. 200m) in nur wenigen Gehminuten gewährleistet, während das St. Elisabeth Hospital nur 3,5km entfernt ist und somit für alle gesundheitlichen Belange Sicherheit bietet. Für aktive Familien stehen zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen (z.B. Turnhalle in ca. 500m) in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, ergänzt durch das idyllische Heidebad, das zu entspannten Stunden im Grünen einlädt. Die kulinarische Vielfalt mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das Lebensgefühl ab. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise durch die Busstation Am Waldsaum in nur einer Minute Fußweg und den Bahnhof Iserlohnerheide in sieben Minuten, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für Groß und Klein. Diese Lage in Iserlohn ist somit ein idealer Rückzugsort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier verbinden sich Geborgenheit und Lebensqualität zu einem Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können. Ausflüge ins historische Barendorf vermitteln spielerisch die Geschichte Iserlohns. Zu erwähnen ist ebenfalls, dass die Immobilie in idyllischer Umgebung liegt. Ein umfangreiches Waldgebiet befindet sich nur 100m entfernt und Zugang zu Fahrradwegen ist in ca. 600m gegeben.

Objektnummer: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide

Weitere Informationen

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: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com