Iserlohn

Exklusives Wohnen in begehrter Lage von Iserlohn!

Objektnummer: 24351011

KAUFPREIS: 320.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 162 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 266 m^2

Objektnummer: 24351011 - 58636 Iserlohn

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

Objektnummer: 24351011 - 58636 Iserlohn

Auf einen Blick

Objektnummer	24351011
Wohnfläche	ca. 162 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	320.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 68 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24351011 - 58636 Iserlohn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	04.04.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	178.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24351011 - 58636 Iserlohn

Die Immobilie

Objektnummer: 24351011 - 58636 Iserlohn

Die Immobilie

Objektnummer: 24351011 - 58636 Iserlohn

Die Immobilie

Objektnummer: 24351011 - 58636 Iserlohn

Die Immobilie

Objektnummer: 24351011 - 58636 Iserlohn

Die Immobilie

Objektnummer: 24351011 - 58636 Iserlohn

Die Immobilie

Objektnummer: 24351011 - 58636 Iserlohn

Die Immobilie

Objektnummer: 24351011 - 58636 Iserlohn

Die Immobilie

Objektnummer: 24351011 - 58636 Iserlohn

Die Immobilie

Objektnummer: 24351011 - 58636 Iserlohn

Die Immobilie

Objektnummer: 24351011 - 58636 Iserlohn

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

www.von-poll.com

Objektnummer: 24351011 - 58636 Iserlohn

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem einzigartigen Wohnangebot in begehrter Lage von Iserlohn! Diese charmante Immobilie aus dem Jahr 1971 bietet Ihnen auf einer Grundstücksfläche von ca. 266 m² ein Zuhause, das jeden Wunsch an Komfort und Lebensqualität erfüllt. Mit einer Wohnfläche von ca. 162 m² und insgesamt 6 Zimmern präsentiert sich dieses Haus als perfekte Kombination aus geräumigem Wohnen und gemütlicher Atmosphäre. Der Freisitz im Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während die Westausrichtung von Garten und Balkon Ihnen Sonnenstunden vom frühen Morgen bis zum Abend garantiert. Genießen Sie dabei die Ruhe und Privatsphäre Ihres eigenen grünen Rückzugsortes. Für Hobbygärtner bieten zwei Hochbeete die ideale Möglichkeit, sich kreativ auszuleben und frische Kräuter oder Gemüse anzubauen. Und dank der Fliegengitter vor Schlafzimmerfenster und Balkontür können Sie auch an warmen Sommernächten ungestört schlafen. Das Obergeschoss überrascht mit einem großzügigen Ankleidezimmer sowie zwei Zimmern, die jeweils mit einer Klimaanlage ausgestattet sind, um auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen zu sorgen. Das Highlight des Obergeschosses ist zweifellos das en Suite Badezimmer mit ca. 13 m², das mit zwei Waschbecken, Badewanne und Dusche Ihren persönlichen Wellnessbereich darstellt. Eine mögliche Einliegerwohnung im Untergeschoss bietet mit ca. 60 m² Wohnfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als zusätzlicher Wohnraum für die Familie oder als Büro für berufliche Zwecke. Das Raumangebot umfasst eine Wohnküche, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche. Weitere Annehmlichkeiten dieses liebevoll gepflegten Hauses sind das Gäste-WC im Erdgeschoss mit Toilette, separater Männertoilette und Waschmaschinenanschluss sowie Einbauschränke auf allen drei Etagen, die für ausreichend Stauraum sorgen. Zwei Kellerräume mit ca. 8m² bieten zusätzliche Abstellfläche. Die Immobilie bietet zudem die Möglichkeit, rechts neben dem Haus eine Doppelgarage zu errichten, wie auf einer der Außenzeichnungen dargestellt, um Ihren Fahrzeugen einen geschützten Stellplatz zu bieten (Einfahrtsbreite ca. 5,8m). Die Lage dieses Objektes lässt keine Wünsche offen. In fußläufiger Entfernung zur Innenstadt gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und erreichen alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß. Erleben Sie Wohnkomfort und Lebensqualität auf hohem Niveau und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause! Eine Übergabe ist schon zum 15.06.2024. möglich. VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte #vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienlüdenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn #Lüdenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt

#Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve
#Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen

Objektnummer: 24351011 - 58636 Iserlohn

Ausstattung und Details

- 2023 UG ektrische Rollladen
- 2022 UG Bad
- 2022 OG Bad
- 2022 Freisitz im Garten
- 2021 UG Laminat
- 2020 Terrassenplatten
- 2020 Klimaanlage für OG (zwei Räume)
- 2020 Eingangstür
- 2020 Zuwegung
- 2019 Elektrounterverteilung
- 2016 Geschoßdecke gedämmt
- 2016 Dachrinnen
- 2001 Anstrich vorne
- Hochbeete
- Große Terrasse
- Balkon
- Einbauküche
- Einbauschänke im UG, EG und OG
- Elektrische Rollladen
- Einbaustrahler im OG
- SAT- TV

Objektnummer: 24351011 - 58636 Iserlohn

Alles zum Standort

Iserlohn ist eine große kreisangehörige Stadt im Märkischen Kreis (Regierungsbezirk Arnsberg) in Nordrhein-Westfalen und mit rund 93.000 Einwohnern die größte Stadt des Märkischen Kreises und des Sauerlandes. Iserlohn hat Bekanntheit erlangt unter anderem durch den Eishockeyverein Iserlohn Roosters, die Dechenhöhle und das Bier der Privatbrauerei Iserlohn. Die Stadt ist Hochschulstandort und Gastgeber des von Studenten orIganisierten Campus Symposiums, einer internationalen Wirtschaftskonferenz. Wegen der großen Waldflächen im Stadtgebiet führt Iserlohn den Beinamen „Waldstadt“. Die verkehrliche Erschließung Iserlohns erfolgt grundsätzlich über die Schiene oder die Straße. Die A 46 (mit fünf Anschlussstellen) erreichen Sie in ca. 5 Minuten, die Bundesstrassen B 7, B 233 und B 236 und mehrere Landesstraßen verbinden Sie mit den Nachbarstädten und -gemeinden. Durch das Stadtgebiet verlaufen auch drei Bahnlinien: die Bahnstrecke Iserlohn-Letmathe–Iserlohn, die Ardeybahn (RB 53) (Iserlohn–Schwerte–Dortmund) und die Ruhr-Sieg-Strecke (Hagen–Iserlohn-Letmathe–Siegen). Im Stadtgebiet gibt es heute sechs in Betrieb befindliche Bahnhöfe und Haltepunkte der Deutschen Bahn AG. Einen Flughafen gibt es nicht, lediglich einige Flug- und Segelflugplätze in Kesbern (Hegenscheid), Rheinermark und Sümmern (Rombrock). Der nächste Flughafen ist in Dortmund. Lenne und Ruhr sind im Bereich der Stadt nicht schiffbar. Der nächste Binnenhafen ist der Hafen Dortmund. Medien Im Iserlohner Zentrum finden sich Theater, Museen, Galerien, ein Jazzclub und vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Ganz besonders ausgeprägt ist das Schützenwesen in der Stadt, das Schützenfest des Iserlohner Bürgerschützenvereins gilt als das größte Volksfest Südwestfalens.

Objektnummer: 24351011 - 58636 Iserlohn

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 178.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24351011 - 58636 Iserlohn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a Iserlohn
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com