

Iserlohn

# Charmante sanierte Fachwerk-Doppelhaushälfte in ruhiger, zentraler Lage

Objektnummer: 26351045



KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 387 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26351045 - 58636 Iserlohn**

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

**Objektnummer: 26351045 - 58636 Iserlohn**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26351045</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>169.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 78 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Holz</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1890</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

Objektnummer: 26351045 - 58636 Iserlohn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	29.06.2033
Befuerung	Elektro

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	302.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1890

Objektnummer: 26351045 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351045 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351045 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351045 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351045 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



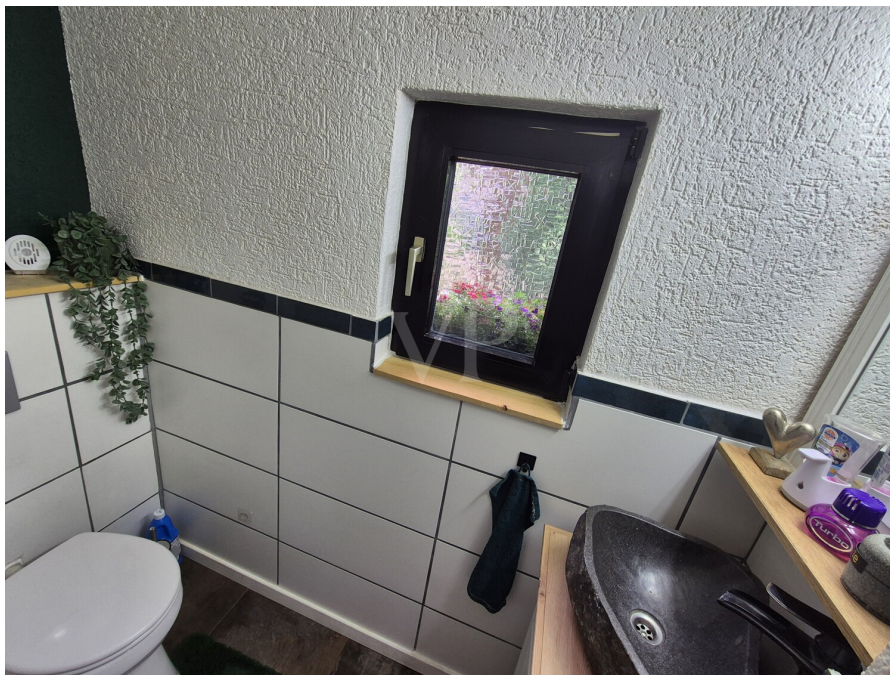
Objektnummer: 26351045 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351045 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26351045 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



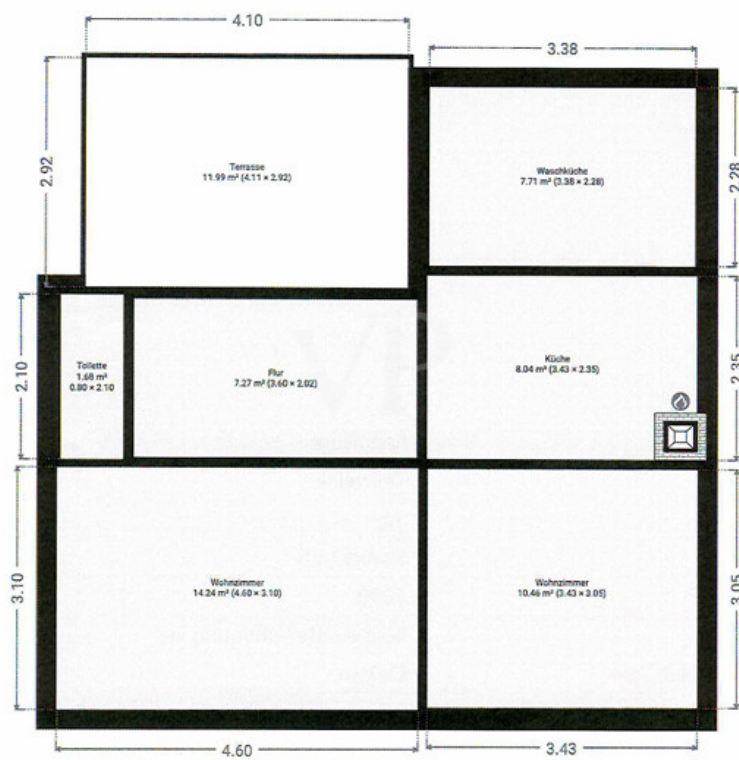
Objektnummer: 26351045 - 58636 Iserlohn

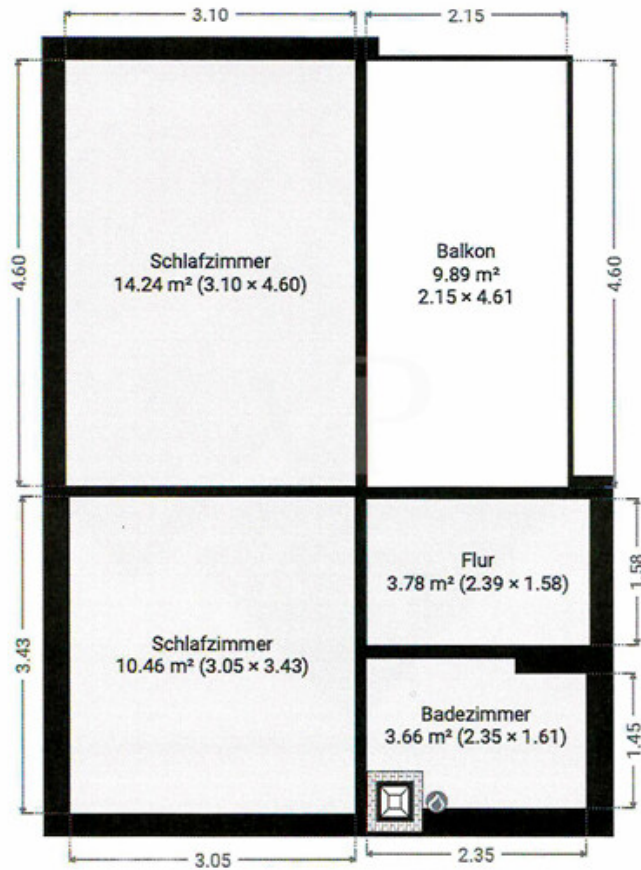
## Die Immobilie



Objektnummer: 26351045 - 58636 Iserlohn

## 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: 26351045 - 58636 Iserlohn**

## Ein erster Eindruck

Diese liebevoll sanierte Fachwerk-Doppelhaushälfte vereint den einzigartigen Charme historischer Bauweise mit einem behaglichen Wohnambiente. Sie ist die ideale Immobilie für Paare oder Liebhaber von Fachwerkhäusern, die das Besondere zu schätzen wissen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> bietet das Haus eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Kamin sorgt insbesondere in der kühleren Jahreszeit für gemütliche Stunden und unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie. Ein weiterer Pluspunkt ist der ausgebaute Dachboden, der als reine Nutzfläche vielseitig genutzt werden kann und sich beispielsweise ideal als Büro oder Hobbyraum anbietet.

Das ca. 387 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien.

Die ruhige und dennoch zentrale Lage ermöglicht ein komfortables Wohnen mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze, die komfortable Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste bieten.

Diese Immobilie bietet ein besonderes Wohngefühl und ist ein ideales Zuhause für alle, die den Charme eines Fachwerkhauses in einer attraktiven Wohnlage genießen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von dem besonderen Charme dieser Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn

VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid

Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte

#vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienluedenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn

#Luedenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl

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

#Immobilienverkaufen

**Objektnummer: 26351045 - 58636 Iserlohn**

## **Ausstattung und Details**

- Sanierte Fachwerk-Doppelhaushälfte
- ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 387 m<sup>2</sup> Kaufgrundstück
- Gemütlicher Kamin
- Ruhige und zugleich zentrale Lage
- Ideal für Paare und Fachwerkliebhaber
- zwei Garagen
- zwei Stellplätze
- Historischer Charme kombiniert mit modernem Wohnkomfort

**Objektnummer: 26351045 - 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 organisierten 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.

Das Iserlohner Zentrum, mit seiner guten Infrastruktur, erreichen Sie in ca. 2 Autominuten. Hier 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: 26351045 - 58636 Iserlohn**

## 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: 26351045 - 58636 Iserlohn**

## **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](mailto:iserlohn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**