

Iserlohn / Dröschede

!!! Super Deal !!! 2 für 1 in Iserlohn /Dröschede

Objektnummer: 25351037



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 729 m²

Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

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

Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

Auf einen Blick

Objektnummer	25351037
Wohnfläche	ca. 141 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	245.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 56 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	132.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.11.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Drörschede

Die Immobilie



Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Drörschede

Die Immobilie



Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

Die Immobilie



Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Drörschede

Die Immobilie



Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Drörschede

Die Immobilie



Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

Die Immobilie



Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Drörschede

Die Immobilie



Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Drörschede

Die Immobilie



Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Drörschede

Die Immobilie



Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

Die Immobilie



Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Drörschede

Die Immobilie



Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

Die Immobilie



Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Drörschede

Die Immobilie



Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

Die Immobilie



Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Drörschede

Die Immobilie



Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Drörschede

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen







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: 25351037 - 58638 Iserlohn / Drörschede

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

Ein erster Eindruck

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!!!

In ruhiger Lage von Iserlohn / Dröschede verkaufen wir auf einem ca. 729m² großen, ebenerdigen Kaufgrundstück gleich 2 Immobilien!

Ein Bungalow und eine Doppelhaushälfte suchen neue Eigentümer!

Sie gelangen über die Einfahrt auf das großzügige Grundstück und stoßen zuerst auf die D o p p e l h a u s h ä l f t e aus dem Jahr 1933 mit angrenzender Garage aus dem Jahr 1968. Im hinteren Bereich des Grundstückes erwartet Sie dann die zweite Immobilie - ein B u n g a l o w aus dem Baujahr 2001.

Die D o p p e l h a u s h ä l f t e ist stark renovierungs- und modernisierungsbedürftig!

Das Erdgeschoss bietet Ihnen ca. 51m² verteilt auf Wohnzimmer, Esszimmer, Küche & Bad.

Das Dachgeschoss bietet Ihnen auf ca. 16m² wohnraumähnliche Nutzfläche - hier waren früher 2 Schlafräume untergebracht.

Auch im Kellergeschoss steht Ihnen weitere Nutzfläche zur Verfügung - ca. 24m² wollen hier wieder einer Nutzung zugeführt werden.

Die Doppelhaushälfte wurde mittels einer Ölheizung geheizt - Warmwasser wurde über Durchlauferhitzer zur Verfügung gestellt.

Der B u n g a l o w im hinteren Bereich des Grundstückes wurde im Jahr 2001 errichtet.

Die Immobilie ist nicht unterkellert und bietet Ihnen ca. 90m² Wohnfläche, welche sich auf Arbeitszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum und Badezimmer verteilt. Auch ein Stellplatz für Waschmaschine und Gastherme ist vorhanden. Das Haus verfügt bereits über elektrische Rolläden und einen Carport.

Der große, ebenerdige Garten wurde vom üppigen Bewuchs befreit - ein neuer Eigentümer kann hier sicher diverse Gartenträume wahr werden lassen.

Zur Info: Beide Immobilien sind aufgrund eines komplexen Erbfalls seit einigen Jahren unbewohnt und müssen inklusive des gesamten Mobiliars übernommen werden!

Die Übergabe der Immobilien kann kurzfristig nach notarieller Beurkundung erfolgen.

Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

Ausstattung und Details

Bungalow:

Elektrische Rollläden

Guter optischer Zustand

Carport

Einbauküche

Terrasse neben dem Haus

Gute Ausstattung

Doppelhaus

Garage Baujahr 1968

Einfache Ausstattung

Stark renovierungsbedürftig

Allgemein

Großer ebener Garten

Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

Alles zum Standort

Iserlohn besticht durch seine ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität, die insbesondere Senioren ein komfortables und sicheres Wohnumfeld bietet. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen Gesundheitsversorgung, einem gut ausgebauten Verkehrsnetz sowie einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Lage, die ein entspanntes und sorgenfreies Leben ermöglicht. Die vorhandene Infrastruktur gewährleistet eine ausgezeichnete Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen, während die behutsam wachsende Stadtstruktur für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Die unmittelbare Umgebung von Dröschede, einem der begehrten Stadtteile Iserlohns, ergänzt dieses Bild durch eine ruhige und gepflegte Nachbarschaft, die viel Raum für Erholung und entspanntes Wohnen bietet. Die Nähe zu grünen Parkanlagen und sanften Erholungsgebieten lädt zu Spaziergängen und Aktivitäten an der frischen Luft ein und schafft eine harmonische Balance zwischen Ruhe und urbanem Komfort.

In puncto Gesundheitsversorgung profitieren Senioren von einer Vielzahl renommierter Ärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung. So sind beispielsweise die Praxis von Dr. Förster sowie die Kuhlo- und Marien-Apotheke bereits in etwa acht bis elf Minuten zu Fuß erreichbar, was eine unkomplizierte und schnelle medizinische Betreuung gewährleistet. Für weiterführende medizinische Bedürfnisse befinden sich das St. Elisabeth Hospital und das Krankenhaus Bethanien in nur rund 20 bis 22 Minuten Gehweite. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Gerontotechnik und Adlerweg in nur zwei Minuten Fußweg, ermöglicht zudem eine bequeme Mobilität ohne eigenen PKW. Auch die Nähe zu mehreren Autobahnanschlüssen, etwa in etwa 15 Minuten zu Fuß, sorgt für flexible Verbindungen in die Region.

Das vielfältige Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Lidl, Aldi Nord und Rewe, ist in einem angenehmen Radius von acht bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar und erleichtert den Alltag erheblich. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche ruhige Parks und gepflegte Grünflächen, die zum Verweilen und zur aktiven Freizeitgestaltung einladen. Für kulturelle und gesellschaftliche Aktivitäten bieten nahegelegene Einrichtungen wie das Parktheater und die Jugendräume Geierhöhle ansprechende Möglichkeiten, die Lebensqualität weiter zu steigern.

Diese Kombination aus erstklassiger medizinischer Versorgung, hervorragender

Infrastruktur und einer ruhigen, naturnahen Umgebung macht Iserlohn, insbesondere den Stadtteil Dröschede, zu einem idealen Wohnort für Senioren, die Wert auf Komfort, Sicherheit und eine hohe Lebensqualität legen. Hier finden Sie ein behagliches Zuhause, in dem Sie Ihren Lebensabend in Ruhe und Geborgenheit genießen können.

Objektnummer: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 132.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

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