

Iserlohn

# Exklusiv & hochwertig - traumhafte barrierefreie 5-Zimmer Wohnung mit Garten in Iserlohn zu vermieten!

Objektnummer: 25351073



MIETPREIS: 1.600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

**Objektnummer: 25351073 - 58636 Iserlohn**

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

**Objektnummer: 25351073 - 58636 Iserlohn**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25351073</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>1.600 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 180 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>480 EUR</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2007</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 40 EUR (Miete), 1 x Garage, 60 EUR (Miete)</b>		

Objektnummer: 25351073 - 58636 Iserlohn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	09.12.2027	Endenergiebedarf	77.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25351073 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351073 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



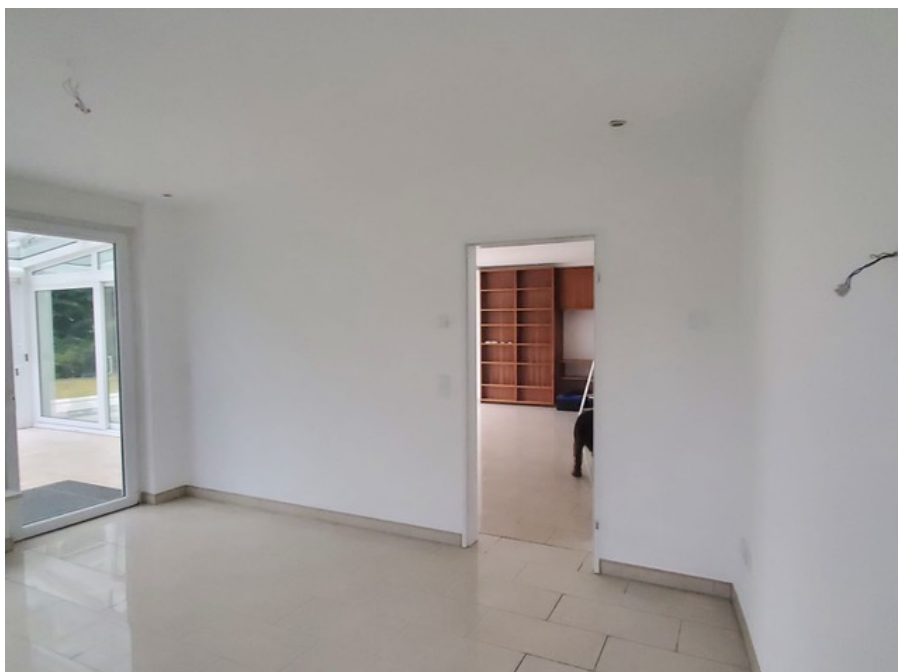
Objektnummer: 25351073 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351073 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351073 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351073 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351073 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351073 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351073 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351073 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351073 - 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](http://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: 25351073 - 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: 25351073 - 58636 Iserlohn**

## **Ein erster Eindruck**

Im Erdgeschoss eines liebevoll sanierten Drei-Parteien-Hauses aus dem Jahr 2007 erwartet Sie eine einzigartige Wohn-Oase. Durch eine gelungene Kombination aus Kernsanierung und Teilneubau entstand diese großzügige Wohnung mit exklusiven Details und hochwertigen Einbauten. Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, einen pflegeleichten Garten, eine geräumige Garage mit elektrischem Tor und eine Vielzahl von Annehmlichkeiten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-/Essbereich mit Wintergarten und lichtdurchfluteten Glasfronten. Der zur Wohnung gehörende pflegeleichte Garten mit Terrasse, Geräteraum und direktem Zugang zur Garage bietet zusätzlichen Freiraum und steht Ihnen selbstverständlich zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Der großzügige Eingangsbereich ist bereits mit einer Garderobe und hochwertigen Einbauschränken ausgestattet. Ein Gäste-WC mit Tageslichtfenster befindet sich direkt im Eingangsbereich. In der geräumigen Küche ist Platz genug, um für Familie und Freunde Köstlichkeiten zuzubereiten oder auch in Ruhe einen Morgenkaffee zu genießen. Die auf den Fotos zu sehende Einbauküche ist Eigentum der jetzigen Mieter und NICHT im Mietpreis inbegriffen. Die Wohnung wird OHNE Küche vermietet.

Drei separate Schlafzimmer erwarten die neuen Mieter – hier sind zum Teil bereits hochwertige und exklusive Einbauschränke vorhanden – viel durchdachter Stauraum für Kleidung und Accessoires!

Auch das große Badezimmer ist ein absolutes Highlight dieser Immobilie – hier wurde sowohl bei Dusche als auch bei der Badewanne auf eine barrierefreie Ausstattung Wert gelegt. Wohlige Fußbodenheizung, elegante Ausstattung als auch gezielte Lichtspots lassen das Badezimmer wie einen Wellness-Bereich anmuten.

Ein separater Hauswirtschaftsraum steht den neuen Mietern ebenfalls zur Verfügung. Hier bietet sich genügend Platz für Aufbewahrungsmöbel, Deko, Kinderspielzeug oder Hobby-Utensilien. Im Moment wird dieser Hauswirtschaftsraum als praktisches Arbeitszimmer genutzt - final obliegt die Nutzung selbstverständlich dem Mieter. Ein großes Tageslichtfenster lässt auch diesen Raum hell und freundlich wirken. Waschmaschine und Trockner können im Gemeinschaftswaschkeller im Kellergeschoss platziert werden. Die Wohnung verfügt über ein Smart Home System für individuelle Licht- und Rollladenkonfiguration, exklusive Fliesenböden mit Fußbodenheizung und praktischen Downlights (dimmbares Licht). Der Flur ist beidseitig mit hochwertigen Einbauschränken ausgestattet.

Ein großer Kellerraum und Gemeinschaftswaschkeller runden das Angebot ab.

Bitte beachten Sie, dass die großzügige Garage mit €60 und der Pkw-Stellplatz mit €40 zusätzlich berechnet werden.

**Objektnummer: 25351073 - 58636 Iserlohn**

## **Ausstattung und Details**

- \* Wohn-/Essbereich/Wintergarten
- \* Bad, behindertengerecht 17 qm,
- \* Gäste WC, Hauswirtschaftsraum/Büro
- \* Terrasse (teilüberdacht)
- \* pflegeleichter Garten
- \* Garage mit el. Tor und Gartenzugang separat für 60 € mietbar
- \* weiterer Stellplatz für 40 € vor dem Haus mietbar
- \* Gemeinschaftswaschkeller
- \* zahlreiche hochwertige Einbauschränke
- \* Downlights
- \* Smart Home
- \* Fussbodenheizung
- \* elektrische Rollläden, elektrische Markisen
- \* Klimaanlage in Wintergarten und Schlafzimmer.

**Objektnummer: 25351073 - 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.

### **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: 25351073 - 58636 Iserlohn**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25351073 - 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)**