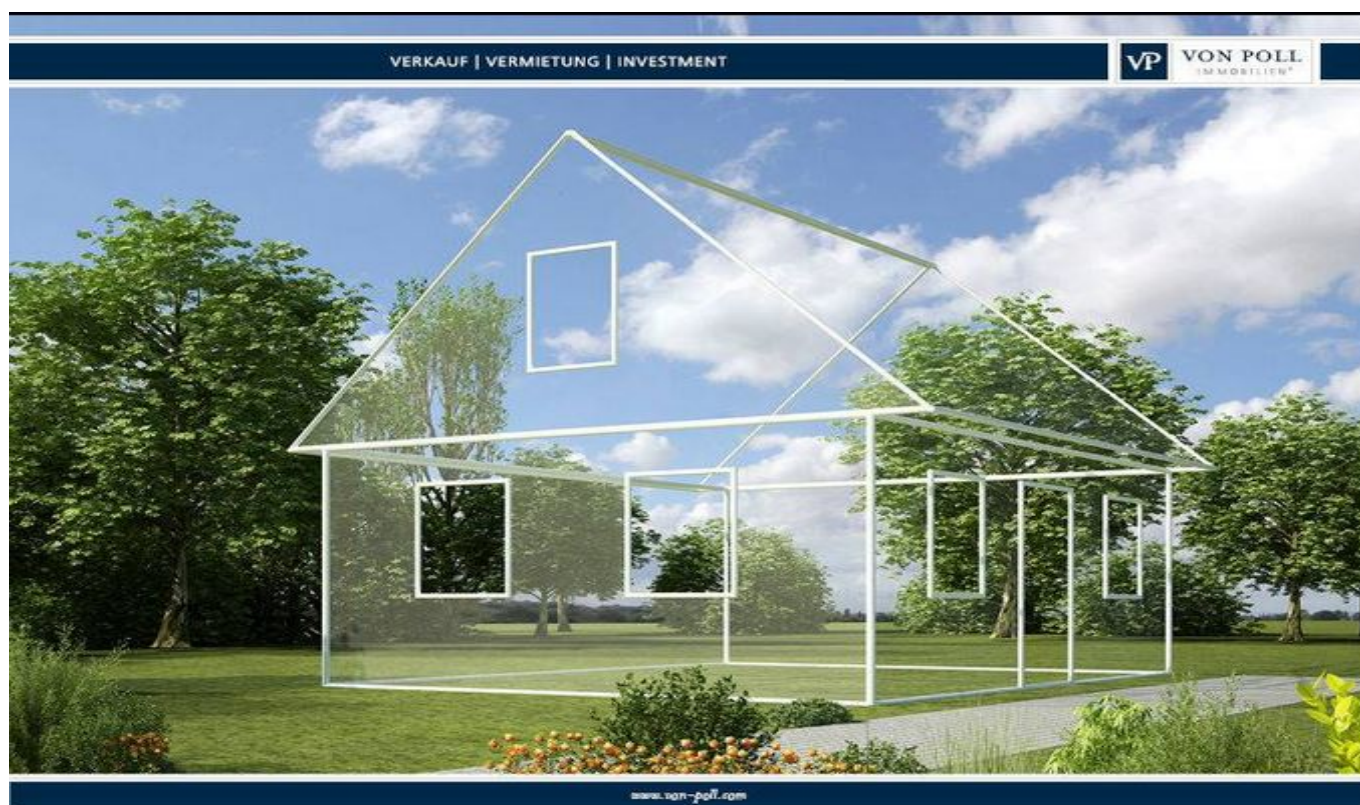


Iserlohn

## **\*\*Schnäppchen-Baugrundstück für Ihren Wohnraum\*\***

*Property ID: 26351008*



**PURCHASE PRICE: 66.000 EUR • LAND AREA: 498 m<sup>2</sup>**

Property ID: 26351008 - 58644 Iserlohn

- At a glance
- The property
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26351008 - 58644 Iserlohn

## At a glance

Property ID	26351008	Purchase Price	66.000 EUR
		Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Equipment	Garden / shared use

Property ID: 26351008 - 58644 Iserlohn

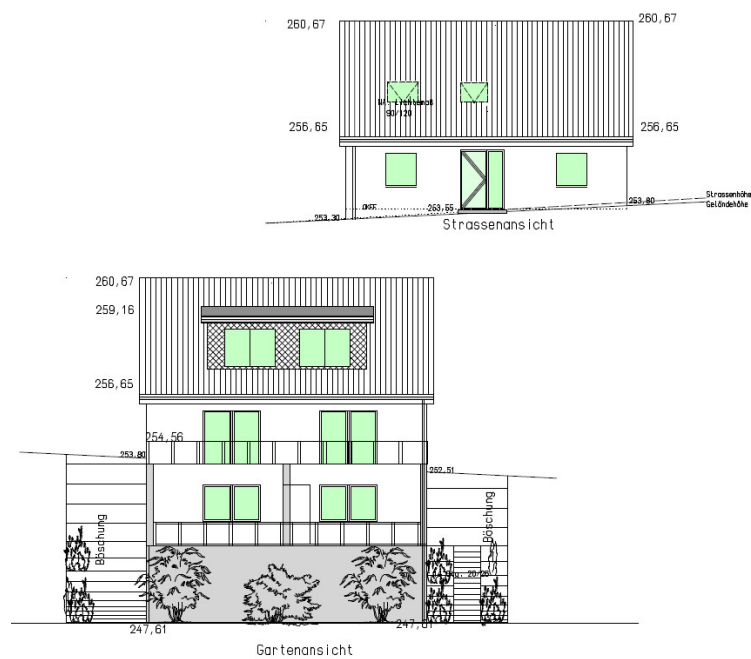
## The property





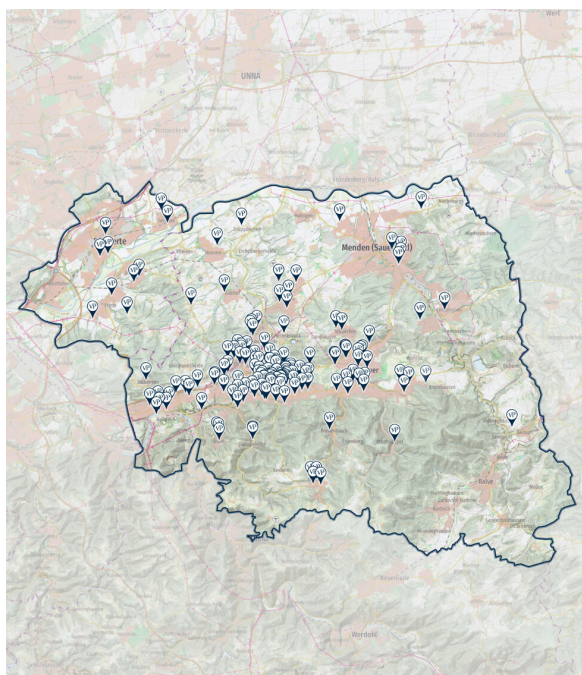
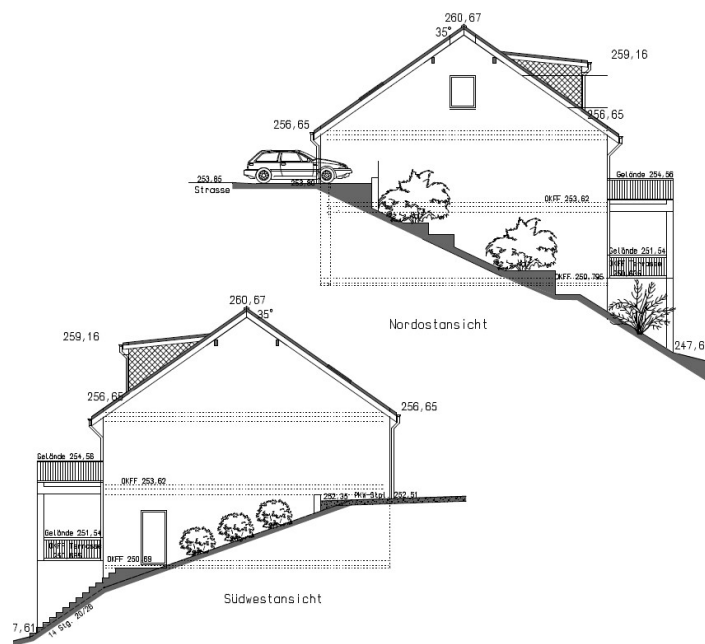
Property ID: 26351008 - 58644 Iserlohn

## The property



Property ID: 26351008 - 58644 Iserlohn

## The property



Property ID: 26351008 - 58644 Iserlohn

## The property

# 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

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 26351008 - 58644 Iserlohn

## The property




**VON POLL IMMOBILIEN**

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



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 26351008 - 58644 Iserlohn

## A first impression

Zum Verkauf steht ein Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 498m<sup>2</sup> und schliessen Sie damit eine der letzten Baulücken in einem zentrumsnahen und beliebten Iserlohner Wohngebiet.

Verwirklichen Sie hier Ihre individuellen Wohnträume und stimmen Sie das Wohnkonzept ganz auf Ihre Wünsche ab!

Es handelt sich um ein Hanggrundstück, welches voll erschlossen ist. Die Anliegerkosten (Strasse & Privatkanal) sind bereits bezahlt.

Zulässig hier ist eine 1 1/2 geschossige Bauweise und mindestens 15° Dachneigung.

Im Jahr 2021 wurde hier bereits eine Baugenehmigung erteilt, welche sich nach dem Bebauungsplan Nr. 150 "Düsingstraße / Lechschotte richtet. Projektierungen sind vorhanden und können bei Bedarf kostenfrei übernommen werden (teilweise im Exposé dargestellt).

Lt. Rücksprache mit der Stadt Iserlohn im Jahr 2021 darf der vorhandene Baumbestand gefällt werden. Dies wurde größtenteils bereits umgesetzt. Für weitere derartige Aktivitäten muss selbstverständlich die Jahreszeit entsprechend berücksichtigt werden.

Melden Sie sich gern bei uns, wir helfen weiter!

Ihr Team von VON POLL Immobilien Iserlohn & Lüdenscheid

Property ID: 26351008 - 58644 Iserlohn

## Details of amenities

- \* beliebtes Iserlohner Wohngebiet
- \* zentrumsnah
- \* Projektierungen bereits vorhanden und kostenfrei zu übernehmen
- \* voll erschlossen
- \* Anliegerkosten bereits bezahlt
- \* ca. 20km zur Hagener Innenstadt
- \* ca. 30km zur Dortmunder Innenstadt

Property ID: 26351008 - 58644 Iserlohn

## All about the location

Iserlohn besticht durch seine Lage im wirtschaftsstarken Nordrhein-Westfalen und bietet eine ausgewogene Verbindung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt zeichnet sich durch eine stabile Bevölkerungsstruktur aus, die besonders Familien eine verlässliche und zukunftsorientierte Umgebung bietet. Mit einer soliden wirtschaftlichen Basis, geprägt von traditionellem Maschinenbau und Metallverarbeitung, schafft Iserlohn ein sicheres Fundament für ein harmonisches Familienleben in einem lebendigen und zugleich überschaubaren Umfeld.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten sind. In nur wenigen Gehminuten laden großzügige Parks und Spielplätze dazu ein, gemeinsame Stunden an der frischen Luft zu verbringen. Sportbegeisterte finden mit dem nahegelegenen Steinbruchstadion und weiteren Sportanlagen ideale Bedingungen für aktive Freizeitgestaltung. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte wie Rewe und Aldi Nord, die bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Bushaltestellen wie Düsingstraße in nur drei Minuten Gehweite, gewährleistet eine unkomplizierte Mobilität für Groß und Klein.

Bildungseinrichtungen sind in der Umgebung zahlreich und vielfältig: Von Kindergärten wie „Auf der Emst“ und „Villa Afrika“ bis hin zu Grundschulen und weiterführenden Schulen ist alles in fußläufiger Entfernung vorhanden. Auch das Berufsbildungszentrum und die Fachhochschule Südwestfalen sind in wenigen Minuten erreichbar, was eine umfassende Förderung der Kinder und Jugendlichen garantiert. Ergänzt wird das Angebot durch eine ausgezeichnete medizinische Versorgung mit Apotheken und Ärzten in unmittelbarer Nähe sowie dem Krankenhaus Bethanien, das in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Für Familien bietet dieser Standort somit eine harmonische Kombination aus Sicherheit, Bildung, Erholung und guter Infrastruktur. Hier finden Sie ein Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohl und geborgen fühlen können – ein Ort, der Zukunft und Geborgenheit in perfektem Einklang vereint.

Property ID: 26351008 - 58644 Iserlohn

## Other information

**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.



Property ID: 26351008 - 58644 Iserlohn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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