

Iserlohn / Zentrum

## Encantadora casa con entramado de madera en el corazón histórico de la ciudad de Iserlohn

Número de propiedad: 25351041



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

PRECIO DE COMPRA: 274.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 224 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## De un vistazo

Número de propiedad	25351041	Precio de compra	274.000 EUR
Superficie habitable	ca. 190 m²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6		
Dormitorios	5		
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1859	Espacio utilizable	ca. 30 m²
		Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	29.07.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	213.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1859



Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## La propiedad





Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## La propiedad





Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## La propiedad





Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## La propiedad





Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## La propiedad





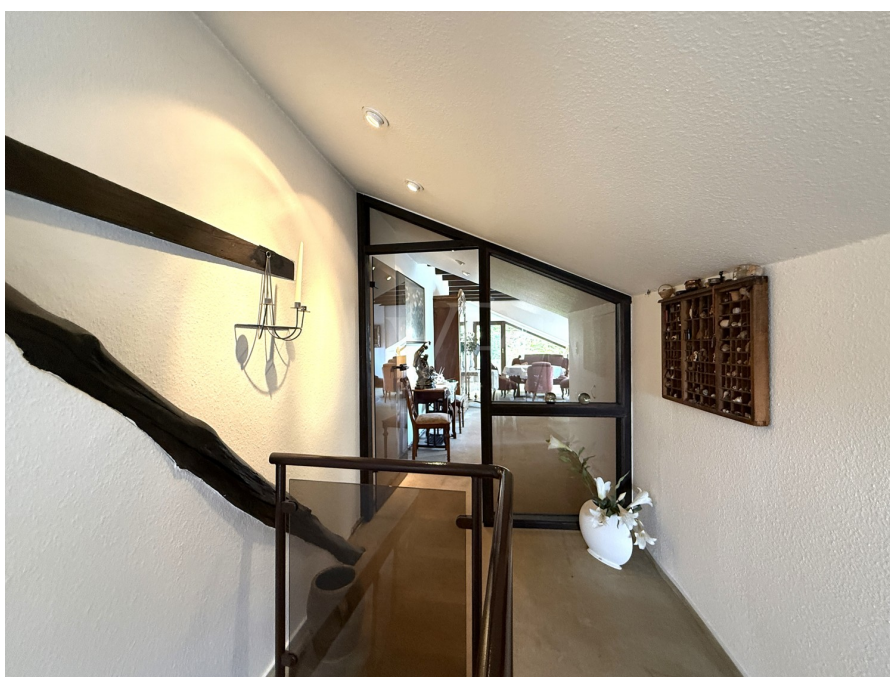
Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## La propiedad





Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## La propiedad





Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## La propiedad



### 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







### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1859 erbaut, im Jahr 1974 aufwendig renoviert und seitdem regelmäßig instandgehalten wurde. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über drei Etagen, wodurch sie viel Platz für eine Familie bietet. Das zugehörige Grundstück misst ca. 224 m<sup>2</sup> und umfasst neben den Wohnbereichen auch eine ansprechende Gartenterrasse mit Zugang zum charmanten, terrassierten Garten

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die Immobilie ist zudem mit 2 modernen Badezimmern ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit einer Badewanne und einem Fenster, während im Obergeschoss ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Fenster zur Verfügung steht.

Der Wohnbereich im Obergeschoss wird durch eine Einbauküche ergänzt, die funktional gestaltet ist und über moderne Einbaustrahler verfügt. Diese Etage bietet zudem Zugang zu einer überdachten Terrasse, die sich perfekt für entspannte Stunden an frischer Luft eignet. Eine weitere Terrasse befindet sich im Dachgeschoss, das außerdem durch eine praktische Abstellkammer zusätzliche Stauraummöglichkeiten bietet.

Der Boden vieler Räume ist mit einem hochwertigen Dielenboden versehen, der dem Haus einen warmen und einladenden Charakter verleiht. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung in den kälteren Monaten und unterstreicht die gute Ausstattungsqualität des Hauses.

Im Untergeschoss sind zwei Kellerräume mit einer Gesamtfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> vorhanden, die als zusätzliche Abstellfläche dienen und vielseitig nutzbar sind. Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Stellplatz, der direkt zu der Immobilie gehört und für bequemen Zugang sorgt.

Die Raumaufteilung ist durchdacht gestaltet, um sowohl großzügige Gemeinschaftsflächen als auch private Rückzugsorte zu bieten. Die großen Fenster sorgen für viel Licht und eine freundliche Atmosphäre in den Wohn- und Schlafbereichen. In den letzten Jahren sind keine größeren Modernisierungen angemerkt, was für den gepflegten Zustand der Immobilie spricht. Interessenten, die ein Haus mit historischem Charme suchen, könnten hier ihr neues Zuhause finden. Die Kombination aus Raumangebot, durchdachter Ausstattung und einem gepflegten Zustand macht diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Familien oder Paare, die sich vergrößern möchten.

Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses zu überzeugen. Die Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, sich

Ihren individuellen Wohntraum in einer charmanten Umgebung zu verwirklichen.



Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## Detalles de los servicios

EG Bad mit Badewanne und Fenster  
OG Bad mit Dusche und Fenster  
OG Einbauküche  
OG Terrasse  
DG Terrasse mit Glasdach & Markise  
DG Abstellkammer  
Gartenterrasse  
Dielenboden  
Einbaustrahler  
2 Kellerräume ca. 30 m²

Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## Todo sobre la ubicación

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—Die Immobilie befindet sich im ältesten Teil der Stadt und ist gesäumt von weiteren charmanten Fachwerkhäusern.

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.

Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 213.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1859.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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