

Iserlohn / Iserlohrerheide

# \*\*\* Familienparadies \*\*\* Großzügiger Bungalow mit Einliegerwohnung

*Número de propiedad: 26351044*



PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 489 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide**

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

Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide

## De un vistazo

Número de propiedad	26351044
Superficie habitable	ca. 175 m <sup>2</sup>
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	299.000 EUR
Casa	Bungalow
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 79 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	271.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	05.06.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1971

Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide

## La propiedad



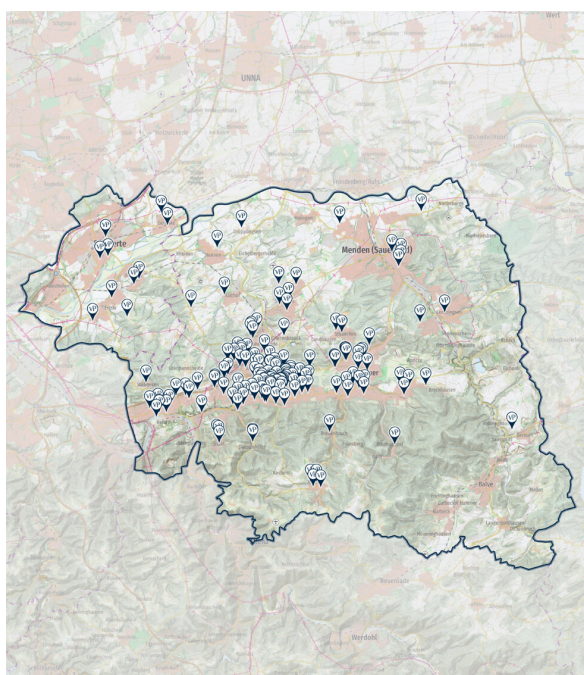
Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide

## La propiedad



Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

## La propiedad



Unsere  
vermittelten  
Immobilien  
in der Region  
Iserlohn.

Partner-Shop Iserlohn  
Mendener Straße 45a  
58636 Iserlohn  
T.: 02371 - 35 19 449  
iserlohn@von-poll.com

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

Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

## 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



### 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)



Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Iserlohn**



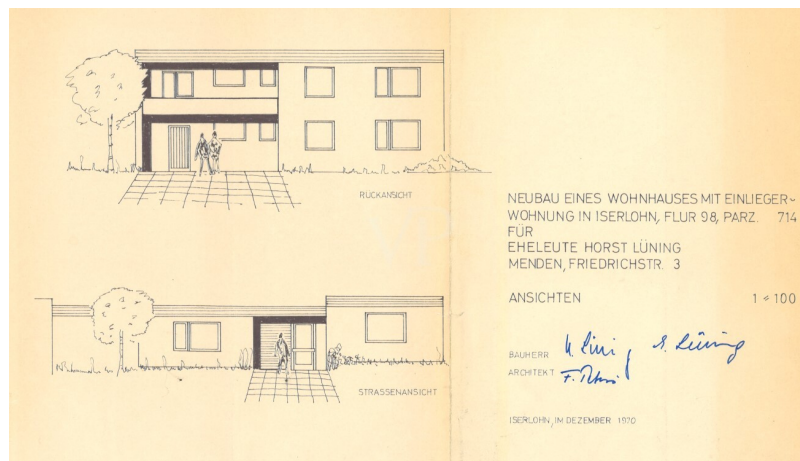
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide**

## Una primera impresión

Zum Kaufpreis von 299.000 € bietet dieser gepflegte Bungalow in bevorzugter Wohnlage von Iserlohn ein attraktives Zuhause für Familien mit Platzbedarf. Die ruhige Sackgassenlage, die familienfreundliche Nachbarschaft sowie die gute Infrastruktur schaffen ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen.

Die Immobilie steht auf einem Erbpachtgrundstück. Der jährliche Erbpachtzins beträgt lediglich 779,22 €.

Mit insgesamt ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche – bestehend aus einer ca. 125 m<sup>2</sup> großen Hauptwohnung und einer ca. 50 m<sup>2</sup> großen Einliegerwohnung – bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob für die große Familie, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder zur teilweisen Vermietung – hier sind viele Konzepte denkbar.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen sorgt für ein helles und freundliches Wohnambiente. Insgesamt stehen 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, zur Verfügung.

Besonders attraktiv ist der gepflegte Außenbereich mit schön angelegtem Vorgarten, Gartenteich, großzügiger Rasenfläche sowie mehreren Terrassen und einem Balkon mit Blick ins Grüne. Hier finden Kinder viel Platz zum Spielen und die ganze Familie Raum zum Entspannen.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, wird über Fernwärme beheizt und wurde zuletzt 2022 modernisiert. Eine Garage (teilweise unterkellert), ein Stellplatz sowie zahlreiche kostenfreie Besucherparkplätze in der Sackgasse runden das Angebot ab.

Ein weiterer Vorteil: Das vorhandene Inventar ist bereits im Kaufpreis enthalten. Die Übergabe kann zum 01.10.2026 nach notarieller Beurkundung erfolgen.

**Wohnflächen:**

Hauptwohnung: ca. 125 m<sup>2</sup>

Einliegerwohnung: ca. 50 m<sup>2</sup>

Gesamt: ca. 175 m<sup>2</sup>

Ein attraktives Familienhaus mit viel Platz, schönem Garten und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in begehrter Wohnlage von Iserlohn.

**Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide**

## **Detalles de los servicios**

**2022 Schieferverkleidung Dachüberstand**

**2022 Haustüranlage**

**2021 Zwei Fenster**

**2018 Elektrisches Sektionaltor**

**2016 UG Terrasse, Gartenwege**

**2016 UG Markise**

**2011 EG Freisitz mit elektrischer Markise**

**2011 UG & EG Dusche in Bädern**

**2007 EG Wohnzimmer: 3 große feststehende neue Scheiben und 1 große Scheibe als Schiebetür**

**Garage**

**2007 Nachrüstung elektr. Rolläden**

**Stellplatz**

**Kleiner Gartenteich**

**Treppe vom EG in den Garten**

**Garage teilweise unterkellert**

**Sackgasse**

**Der Verkauf erfolgt incl. dem vorhandenen Inventar**

**Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide**

## Todo sobre la ubicación

Iserlohn, als größte Stadt im Märkischen Kreis mit rund 93.000 Einwohnern, besticht durch seine ausgewogene Mischung aus industrieller Stabilität und lebenswerter Wohnqualität. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Berufstätigen ein komfortables Umfeld bietet. Mit moderaten Immobilienpreisen und einer sicheren Atmosphäre, die durch eine leicht unterdurchschnittliche Kriminalitätsrate unterstrichen wird, schafft Iserlohn ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben. Die Nähe zu Autobahnen, ein vielfältiges Bildungsangebot bis hin zur Fachhochschule sowie ein gut ausgestattetes Gesundheitszentrum runden das attraktive Gesamtbild ab. Die Lage in der Iserlohrerheide, einem besonders familienfreundlichen Stadtteil, verspricht eine ruhige und sichere Wohnumgebung, die von einer starken Gemeinschaft geprägt ist. Hier finden Familien ein behagliches Zuhause inmitten naturnaher Erholungsräume und gepflegter Nachbarschaften, die Raum für eine gesunde Entwicklung der Kinder bieten. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgen für eine ausgewogene Balance zwischen Aktivität und Geborgenheit. In unmittelbarer Nähe laden erstklassige Bildungseinrichtungen wie die Grundschule Lichte Kammer, die nur etwa sieben Minuten zu Fuß entfernt liegt, sowie weiterführende Schulen und Kindergärten zu einer umfassenden Förderung der Jüngsten ein. Die medizinische Versorgung ist mit einer Zahnarztpraxis (ca. 100m), 2 Allgemeinärzten und 1 Apotheke (ca. 200m) in nur wenigen Gehminuten gewährleistet, während das St. Elisabeth Hospital nur 3,5km entfernt ist und somit für alle gesundheitlichen Belange Sicherheit bietet. Für aktive Familien stehen zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen (z.B. Turnhalle in ca. 500m) in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, ergänzt durch das idyllische Heidebad, das zu entspannten Stunden im Grünen einlädt. Die kulinarische Vielfalt mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das Lebensgefühl ab. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise durch die Busstation Am Waldsaum in nur einer Minute Fußweg und den Bahnhof Iserlohrerheide in sieben Minuten, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für Groß und Klein. Diese Lage in Iserlohn ist somit ein idealer Rückzugsort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier verbinden sich Geborgenheit und Lebensqualität zu einem Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können. Ausflüge ins historische Barendorf vermitteln spielerisch die Geschichte Iserlohns. Zu erwähnen ist ebenfalls, dass die Immobilie in idyllischer Umgebung liegt. Ein umfangreiches Waldgebiet befindet sich nur 100m entfernt und Zugang zu Fahrradwegen ist in ca. 600m gegeben.

**Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase 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)**