

Iserlohn / Dröschede

## !!! Super affaire !!! 2 pour 1 à Iserlohn / Dröschede

**CODE DU BIEN: 25351037**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 729 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25351037	Prix d'achat	245.000 EUR
Surface habitable	ca. 141 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	2019
Pièces	6	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 56 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	2001		
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation d'énergie	132.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.11.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	2001

**CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

## La propriété



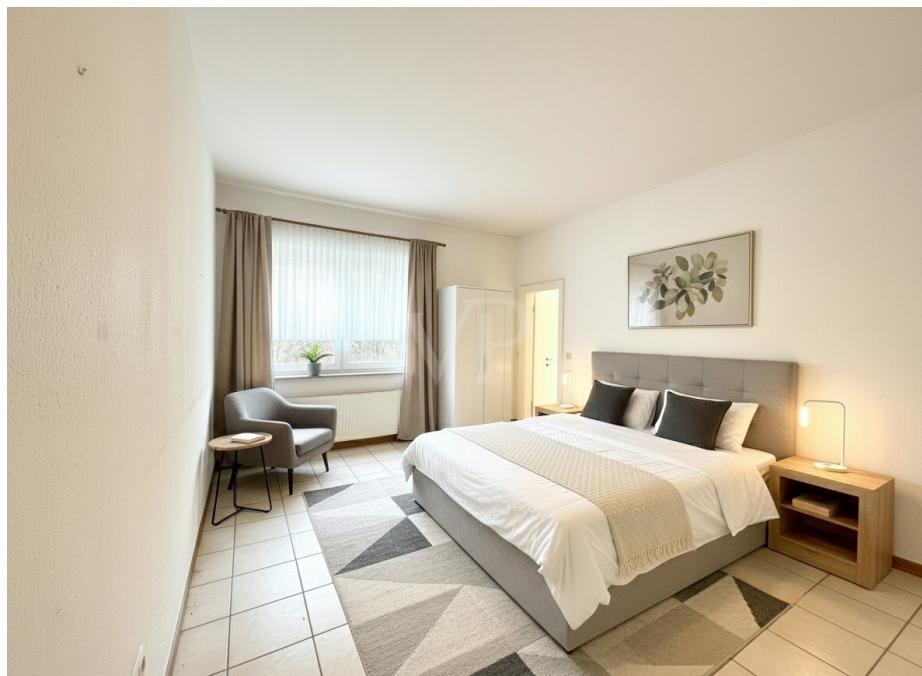
CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

## La propriété

**VP** VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

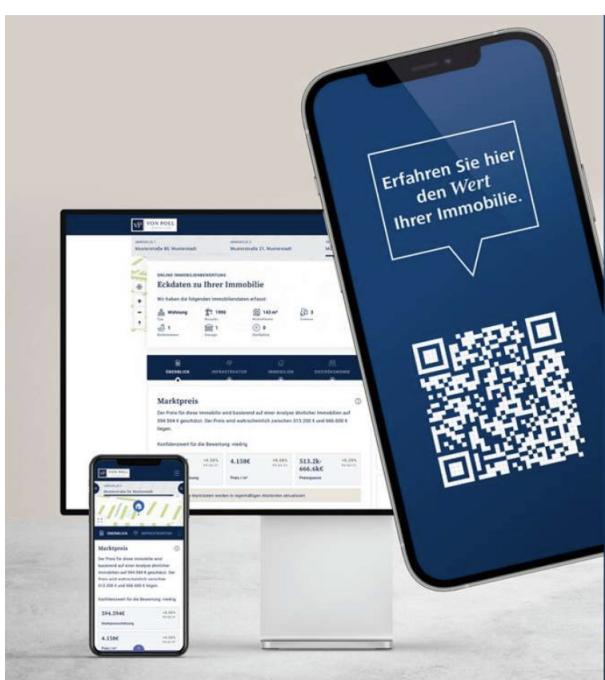
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen





**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

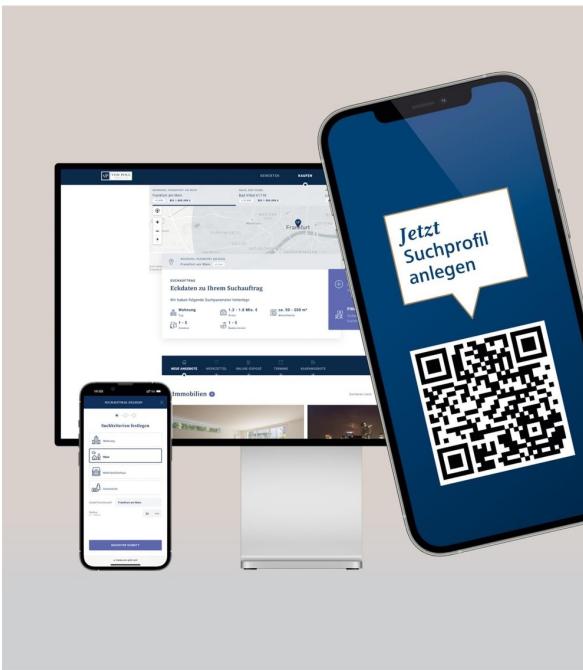
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede**

## Une première impression

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!!!

In ruhiger Lage von Iserlohn / Dröschede verkaufen wir auf einem ca. 729m<sup>2</sup> 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 Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1933 mit angrenzender Garage aus dem Jahr 1968. Im hinteren Bereich des Grundstückes erwartet Sie dann die zweite Immobilie - ein Bungalow aus dem Baujahr 2001.

Die Doppelhaushälfte ist stark renovierungs- und modernisierungsbedürftig! Das Erdgeschoss bietet Ihnen ca. 51m<sup>2</sup> verteilt auf Wohnzimmer, Esszimmer, Küche & Bad.

Das Dachgeschoss bietet Ihnen auf ca. 16m<sup>2</sup> wohnraumähnliche Nutzfläche - hier waren früher 2 Schlafräume untergebracht.

Auch im Kellergeschoss steht Ihnen weitere Nutzfläche zur Verfügung - ca. 24m<sup>2</sup> sollen hier wieder einer Nutzung zugeführt werden.

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

Der Bungalow im hinteren Bereich des Grundstücks wurde im Jahr 2001 errichtet. Die Immobilie ist nicht unterkellert und bietet Ihnen ca. 90m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich auf Arbeitszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum und Badezimmer verteilt. Auch ein Stellplatz für Waschmaschine und Gasterme 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.

**CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede**

## Détails des commodités

Bungalow:

Elektrische Rollladen  
Guter optischer Zustand  
Carport  
Einbauküche  
Terrasse neben dem Haus  
Gute Ausstattung  
Doppelhaus  
Garage Baujahr 1968  
Einfache Ausstattung  
Stark renovierungsbedürftig  
Allgemein  
Großer ebener Garten

**CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 132.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25351037 - 58638 Iserlohn / Dröschede**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn  
Tel.: +49 2371 - 35 19 449  
E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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