

Iserlohn / Kalthof

Großzügiges Familienparadies in Iserlohn / Kalthof

CODE DU BIEN: 26351003



PRIX D'ACHAT: 474.950 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 203 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 589 m²

CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

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

CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26351003
Surface habitable	ca. 203 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1992
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	474.950 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 90 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	11.01.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	117.55 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

La propriété



CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

La propriété



CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

La propriété



CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

La propriété



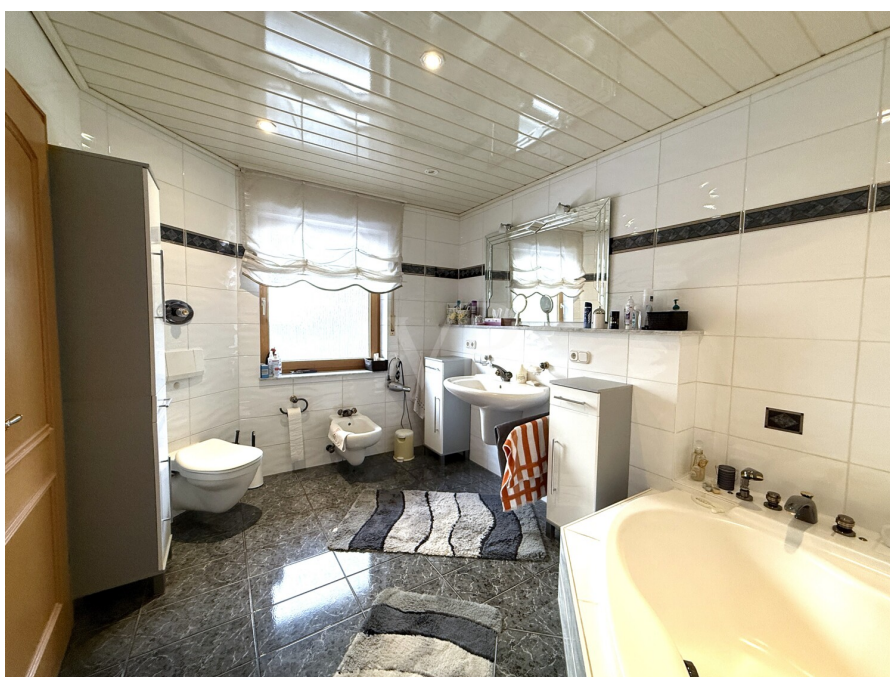
CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

La propriété



CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

La propriété



CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

La propriété



CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

La propriété



CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

La propriété



CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

La propriété



CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

La propriété



CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

La propriété



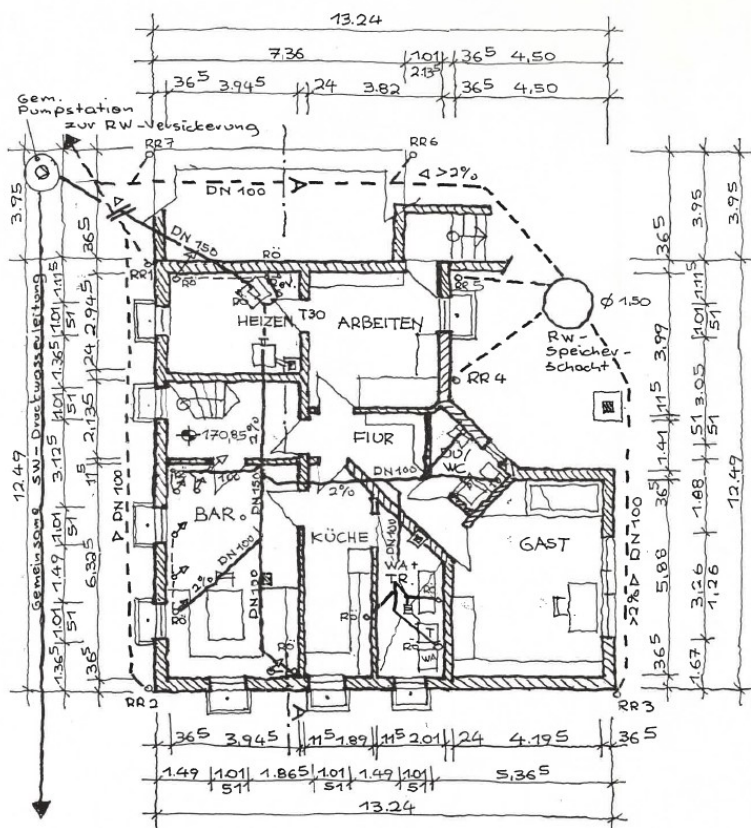
CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

La propriété



CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde 1992 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 2021 umfassend modernisiert. Es verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 203 m² und steht auf einem ca. 589 m² großen Grundstück, das viel Platz für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Immobilie eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die Wert auf ausreichend Raum zur individuellen Gestaltung legen. Der Zustand der Immobilie lässt erkennen, dass regelmäßig Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Zuletzt wurde im Jahr 2021 die Gastherme erneuert. Die Kombination aus moderner Etagenheizung und Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt für ein angenehmes und energieeffizientes Raumklima.

Im Erdgeschoss befindet sich der weitläufige Wohnbereich, der durch bodentiefe Fenster ein attraktives Tageslichtkonzept schafft. Der offene Grundriss bietet Zugang zur teilüberdachten Terrasse und dem gepflegten Garten. Die Fußbodenheizung garantiert hier ganzjährig wohlige Wärme. Die Küche schließt sich harmonisch an und bietet genügend Platz für eine familienfreundliche Ausstattung. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Schlafzimmer mit Ankleide sowie einem Bad en suite mit Dusche und Badewanne.

Das Obergeschoss überzeugt mit zwei weiteren Schlafzimmern sowie einer großen Büro-/Arbeitsfläche. Ein Badezimmer mit Dusche ist auf dieser Etage ebenfalls vorhanden. Auch hier wurden – wie auf den anderen Etagen - Einbaustrahler für eine zeitgemäße Beleuchtung installiert. Die praktische Raumaufteilung eignet sich sowohl für Familien mit Kindern als auch für Paare, die ein Homeoffice oder Gästezimmer wünschen.

Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Hauswirtschaftsraum und ein direkter Ausgang zum Garagenanbau. Die große Garage mit ca. 26 m² Nutzfläche wurde mit einem elektrischen Sektionaltor sowie gefliestem Boden ausgestattet und bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Ein zusätzlicher Anbau dient als Stauraum für Gartengeräte und Hobbybedarf.

Die Ausstattung des Hauses ist als hochwertig und funktional zu bewerten: Kupferdachrinnen sowie Echtschieferverblendungen verleihen dem Gebäude einen ansprechenden Charakter. Zwei zusätzliche Außenstellplätze ergänzen das Angebot und bieten bequeme Parkmöglichkeiten für Gäste oder Zweitfahrzeuge.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Lichtgestaltung mittels Einbaustrahlern in sämtlichen Etagen, die eine angenehme Wohnatmosphäre unterstützt. Das Objekt ist bereits bezugsbereit; dank des gepflegten Gesamtzustandes und der umfassenden Modernisierungen ist eine kurzfristige Übergabe problemlos möglich.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und etablierten Wohnlage, welche sowohl

eine gute Infrastruktur als auch schnelle Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten bietet.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin, damit Sie sich persönlich von den Vorteilen dieses Einfamilienhauses überzeugen können.

Im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküchen im EG und KG, der Einbauschränk im Flur, sowie die Kellerbar.

Sollten die Interessenten an weiteren Dingen des Inventars interessiert sein, so können diese ggf. erworben werden.

Alternativ kann die Übergabe besenrein erfolgen.

CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

Détails des commodités

- Garage mit el. Sektionaltor
- Anbau für Gartengeräte ca. 32 m²
- Große Garage mit gefliestem Boden
- 2 Stellplätze
- Einbaustrahler auf allen Etagen
- EG Fußbodenheizung
- Kupferdachrinnen & Echtschieferverblendungen
- Kellerausgang zum Garagenanbau

CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

Tout sur l'emplacement

Iserlohn besticht als lebenswerte Stadt im wirtschaftsstarken Rhein-Ruhr-Gebiet durch ihre ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Die gute Anbindung an bedeutende Zentren wie Dortmund und Essen macht die Stadt besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine harmonische Verbindung von beruflichen Möglichkeiten und hoher Lebensqualität legen. Mit einer vielfältigen Unternehmenslandschaft und einem stabilen Arbeitsmarkt bietet Iserlohn ein solides Fundament für eine sichere Zukunft.

Für Familien eröffnet sich hier ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaftssinn fördert. Die zahlreichen Spielplätze, wie der unmittelbar erreichbare Spielplatz Winterfeld, laden Kinder zu unbeschwertem Spielen und Entdecken ein. Sportbegeisterte finden in der Nähe attraktive Angebote, etwa beim SSV Kalthof, der nur rund elf Minuten zu Fuß entfernt liegt. Die Nähe zu weitläufigen Parks und Erholungsgebieten, wie dem Heidebad, ermöglicht entspannte Stunden in der Natur und fördert ein gesundes Aufwachsen in sicherer Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Infrastruktur im Bereich Bildung und Gesundheit. Kindergärten wie „Lummerland“ sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Grundschule Kalthof, die nur etwa 15 Minuten entfernt liegt. Für weiterführende Schulen stehen zahlreiche Optionen zur Verfügung, die eine umfassende und hochwertige Ausbildung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken und Arztpraxen in fußläufiger Entfernung bestens gewährleistet, was Eltern ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge gibt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Am Glockenturm“ (5 Minuten Fußweg) und den Bahnhof „Kalthof (Kr Iserlohn)“ (14 Minuten Fußweg) ausgezeichnet, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

In Iserlohn finden Familien somit ein ideales Umfeld, das durch seine Sicherheit, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur überzeugt. Hier wächst die nächste Generation in einer liebevollen Gemeinschaft auf, die Zukunftsperspektiven und Lebensfreude gleichermaßen schenkt.

CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.1.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 117.55 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODE DU BIEN: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

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

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

www.von-poll.com