

Iserlohn

# Hochwertig ausgestattete Maisonette-Wohnung am Iserlohner-Nußberg zu verkaufen

????????? ??????????: 24351048



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

???? ??????: 289.000 EUR • ??????????: ca. 129 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ????????: 24351048 - 58638 Iserlohn

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24351048 - 58638 Iserlohn

?? ??? ??????

|                      |                         |               |                       |
|----------------------|-------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 24351048                | ????? ??????? | 289.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 129 m²              | ????????????  | ??????????            |
| ?????? ???????       | ???????????????? ?????? | ????????????  | Käuferprovision       |
| ?????????            | 4                       |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????????? ???    | 3                       |               | MwSt.) des            |
| ????????????         |                         |               | beurkundeten          |
| ??????????           | 2                       | ?????????     | Kaufpreises           |
| ????? ?????????????  | 2008                    | ????????????  | ???????               |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????? ???      | ????????      | WC ?????????????,     |
|                      | ??????????????          |               | ?????, ??????????     |

???????? ??????????: 24351048 - 58638 Iserlohn

????????????? ???????????

|                                                     |                           |                                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????     | ?????????????????<br>???????????                                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ??????? ???????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                                    | 102.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 19.01.2031                | ??????????<br>??????????????<br>???????????                                                  | D              |
| ????? ????????????                                  | ??????                    | ??????????<br>????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 2008           |

??????? ???????: 24351048 - 58638 Iserlohn

?? ????????



??????? ???????? : 24351048 - 58638 Iserlohn

?? ????????



??????? ???????? : 24351048 - 58638 Iserlohn

?? ????????



???????? ???????? : 24351048 - 58638 Iserlohn

?? ????????



???????? ?????????: 24351048 - 58638 Iserlohn

?? ????????



??????? ???????? : 24351048 - 58638 Iserlohn

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

## Top-Makler Iserlohn



Höchstnote für

## von Poll Immobilien

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

??????? ?????????: 24351048 - 58638 Iserlohn

??? ?????? ?????????

Diese hochwertige Maisonette-Wohnung bietet mit ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung ein stilvolles und komfortables Zuhause für Paare, Familien oder Kapitalanleger. Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, moderner Ausstattung und wohnlichem Ambiente schafft ein besonderes Lebensgefühl – verteilt auf zwei Etagen.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener Küche und gemütlichem Kamin – ideal zum Entspannen und Genießen. Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen. Ein Kinderzimmer, ein praktischer Hauswirtschaftsraum, eine Diele sowie ein Tageslichtbad mit Dusche ergänzen diese Ebene optimal.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Rückzugsraum mit einem großzügigen Schlafzimmer, einem weiteren Kinderzimmer, einem modernen Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie einem Abstellraum und einer Diele.

Das bestehende Mietverhältnis endet zum 31.12.2025.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn

VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid

Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte

#vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienluedenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn

#Luedenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt

#Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve

#Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen

??????? ????????: 24351048 - 58638 Iserlohn

???????????????? ???? ?????????

- Ruhig und dennoch zentral gelegen
- Kamin im Wohnbereich für gemütliche Abende
- Zugeordneter Carport-Stellplatz
- Gehobene Ausstattung
- Gewerke aus 2008

??????? ???????: 24351048 - 58638 Iserlohn

??? ??? ??? ???????????

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-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.

Das Iserlohner Zentrum, mit seiner guten Infrastruktur, erreichen Sie in ca. 2 Autominuten. Hier 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.

??????? ?????????: 24351048 - 58638 Iserlohn

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 102.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

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.

??????? ?????????: 24351048 - 58638 Iserlohn

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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