

Iserlohn / Iserlohner Heide

Großzügige & gepflegte Eigentumswohnung in bevorzugter Wohnlage

????????? ??????????: 26351002



????? ??????: 142.000 EUR • ??????????: ca. 94 m² • ??????: 3

???????? ?????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ????????
- ??? ??? ????????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ????? ????????????
- ??????????? ????????????????

????????? ??????????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

?? ??? ????

????????? ??????????	26351002	????? ???????	142.000 EUR
???????????	ca. 94 m ²	???????????	???????
???????	3	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ????	2		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1	???????	Kaufpreises
????? ????????????	1967		WC ????????????,
????? ????????????	1 x ????????		???????????
	???????????, 6000 EUR		
	(???????)		

????????? ??????????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	???????	127.30 kWh/m²a
???????????????	05.03.2034	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	D
????? ????????????	???????????	???????????	
		???????????	1967
		????????? ?? ??	
		???????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

?? ???????



???????? ?????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

?? ???????



???????? ?????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

?? ???????



???????? ?????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

?? ???????



???????? ?????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

?? ???????



???????? ?????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

?? ???????



???????? ?????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

?? ???????



???????? ?????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

?? ???????



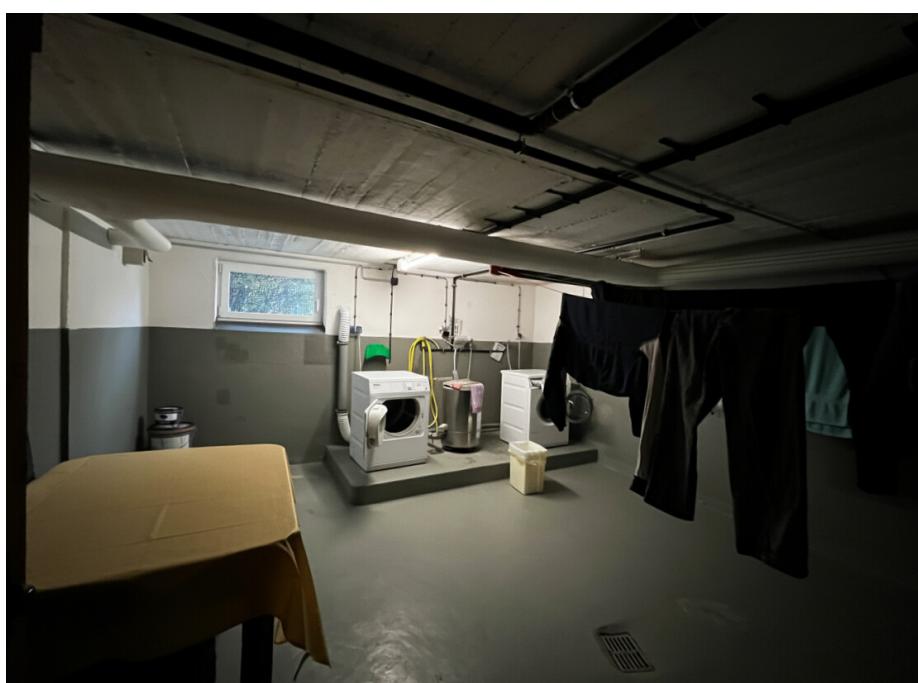
???????? ?????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

?? ???????



???????? ?????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

?? ???????



???????? ?????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

?? ???????



???????? ?????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

?? ???????



???????? ?????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

??? ????

In bevorzugter Wohnlage der Iserlohner Heide verkaufen wir eine großzügige Eigentumswohnung (auf Erbbaugrundstück) in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Insgesamt beherbergt die Immobilie 15 Wohneinheiten. Die zu verkaufende Wohnung befindet sich im 3. OG des Hauses. Ein Aufzug ist vorhanden. Dieser hält jedoch auf den Halbetagen, sodass immer noch einige wenige Treppen bis zur Wohnungseingangstür zu bewältigen sind. Der Wohnungs-Eingangsbereich ist bereits mit praktischen Einbauschränken ausgestattet, hier findet sich genügend Platz für Jacken, Schuhe und ähnliches. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls im Eingangsbereich untergebracht. Direkt rechts des Eingangs befindet sich die große Küche mit Tageslichtfenster. Dieser Raum ist ebenfalls sehr geräumig, Küchenzeile, Escke, Kommoden können hier unproblematisch integriert werden. Sowohl von der Küche als auch vom Flur haben Sie Zugang zum riesigen Wohnzimmer. An beiden Seiten erhellen große Fensterfronten den Raum und erlauben individuelle Wohnkonzepte. Die Beispieldotos dazu im Exposé wurden mit KI erstellt und dienen der Inspiration. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon. Dieser ist seitlich windgeschützt und bietet die Möglichkeit, sich ein kleines grünes Entspannungsparadies zu schaffen. Über einen kleinen Zwischenflur gelangen Sie vom Wohnzimmer in das Badezimmer. Es ist zeitlos weiß gefliest, verfügt über eine Badewanne und einen praktischen Handtuchwärmer. Rechts und links des Bades befinden sich zwei Schlafzimmer. Auch hier dienen die mit KI erstellten möblierten Räume eher der besseren Vorstellung der Räume. Im Kellergeschoss des Hauses steht allen Mietern ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Ein separater Kellerraum ist ebenfalls im Preis inbegriffen, ein zweiter Kellerraum wird momentan zusätzlich genutzt. Ein Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage rundet das Immobilienangebot ab - dieser wird mit zusätzlich €6.000 berechnet.

Hausgeld € 514 / Monat (davon Rücklage €94/Monat)
Erbbauzins € 22,25 / Monat (im Hausgeld enthalten)
Gesamtrücklage WEG (nur die zur Wohnung gehörige Hausnummer) €101.292,24

Insgesamt handelt es sich um ein äußerst attraktives Immobilienangebot, sei es zur Selbstnutzung oder zur Vermietung. Zögern Sie also nicht, uns bezüglich eines Besichtigungstermines zu kontaktieren.



VON POLL
REAL ESTATE

Ihr Team von VON POLL Immobilien Iserlohn & Lüdenscheid

????????? ??????????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

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

- * bevorzugte Wohnlage Iserlohner Heide
- * 3. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 15 Wohneinheiten
- * großzügige Raumaufteilung
- * separates Gäste-WC
- * gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Kellergeschoss
- * Stellplatz in der Tiefgarage (zzgl. €6.000)

????????? ??????????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

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

Iserlohn, als größte Stadt im Märkischen Kreis und bedeutendes regionales Zentrum Südwestfalens, überzeugt durch eine solide wirtschaftliche Basis und eine vielfältige Infrastruktur. Die Stadt zeichnet sich durch eine stabile Beschäftigungslage aus, getragen von einem starken Mittelstand mit Fokus auf Metallverarbeitung, Dienstleistungs- und Logistiksektoren. Diese wirtschaftliche Diversität sorgt für eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum und schafft ein verlässliches Umfeld für nachhaltige Immobilieninvestitionen. Die verkehrliche Anbindung ist gut ausgebaut, mit schnellen Zugverbindungen und einem dichten Busnetz, ergänzt durch nahegelegene Autobahnanschlüsse, die eine optimale Erreichbarkeit gewährleisten.

Die Wohnlage Iserlohner Heide präsentiert sich als ruhiges und überwiegend von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägtes Viertel im mittleren bis gehobenen Segment. Hier verbinden sich Lebensqualität und solide Wertbeständigkeit in einem Umfeld, das durch behutsame Quartiersentwicklung und stabile Nachbarschaften geprägt ist. Für Investoren bietet diese Lage ein ausgewogenes Verhältnis zwischen attraktiven Kaufpreisen und langfristigem Wertsteigerungspotenzial, insbesondere durch Modernisierungs- und altersgerechte Wohnkonzepte.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Die hervorragende Verkehrsanbindung zeigt sich durch mehrere Bushaltestellen wie „Leckingser Straße“ in nur einer Gehminute sowie den S-Bahnhof „Iserlohnerheide“, der in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar ist. Bildungseinrichtungen wie die Grundschule Lichte Kammer sind in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen und Berufsausbildungszentren innerhalb von 20 bis 40 Gehminuten liegen und so eine breite Palette an Bildungsmöglichkeiten bieten. Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Apotheken und Facharztpraxen, beispielsweise die Heideapotheke in drei Gehminuten Entfernung, sowie Krankenhäuser in weniger als 30 Minuten erreichbar, optimal gewährleistet. Für die Naherholung und Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportanlagen, Spielplätze und das Heidebad in einem Radius von sechs Gehminuten zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount und Mix Markt sind in etwa zehn bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar, was den täglichen Bedarf bequem abdeckt. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit Cafés und Restaurants in fußläufiger Entfernung, das auch anspruchsvolle Ansprüche erfüllt.

Für Investoren bietet diese Lage eine attraktive Kombination aus stabiler Nachfrage,

guter Infrastruktur und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die solide wirtschaftliche Basis der Stadt, gepaart mit der ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnlage, schafft ein nachhaltiges Fundament für eine wertbeständige Kapitalanlage. Die Nähe zu Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie zu Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten unterstreicht die Attraktivität für eine breite Mieterschaft und sichert langfristig konstante Erträge. Insgesamt präsentiert sich Iserlohn als ein Standort mit verlässlichem Potenzial für nachhaltige Immobilieninvestitionen in einem lebenswerten Mittelzentrum.

???????? ?????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 127.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL
REAL ESTATE

????????? ??????????: 26351002 - 58640 Iserlohn / Iserlohner Heide

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

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

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: iserlohn@von-poll.com

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

www.von-poll.com