

Iserlohn / Kalthof

## \*\*\*Großzügiges Familienparadies in Iserlohn / Kalthof\*\*\*

VP azonosító: 26351003



VÉTELÁR: 474.950 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 203 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 589 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

## Áttekintés

VP azonosító	26351003
Hasznos lakótér	ca. 203 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1992
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	474.950 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 90 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.01.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	117.55 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992



VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

## Az ingatlan



VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

## Az ingatlan





VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

## Az ingatlan





VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

## Az ingatlan





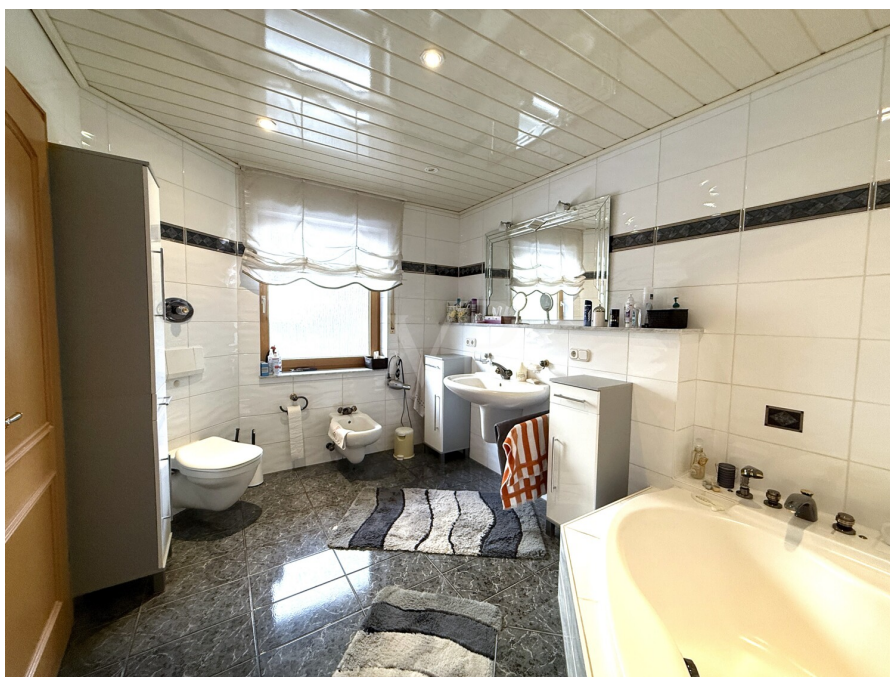
VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

## Az ingatlan



VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

## Az ingatlan





VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

## Az ingatlan



VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

## Az ingatlan





VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

## Az ingatlan



VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

## Az ingatlan





VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

## Az ingatlan



VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

## Az ingatlan





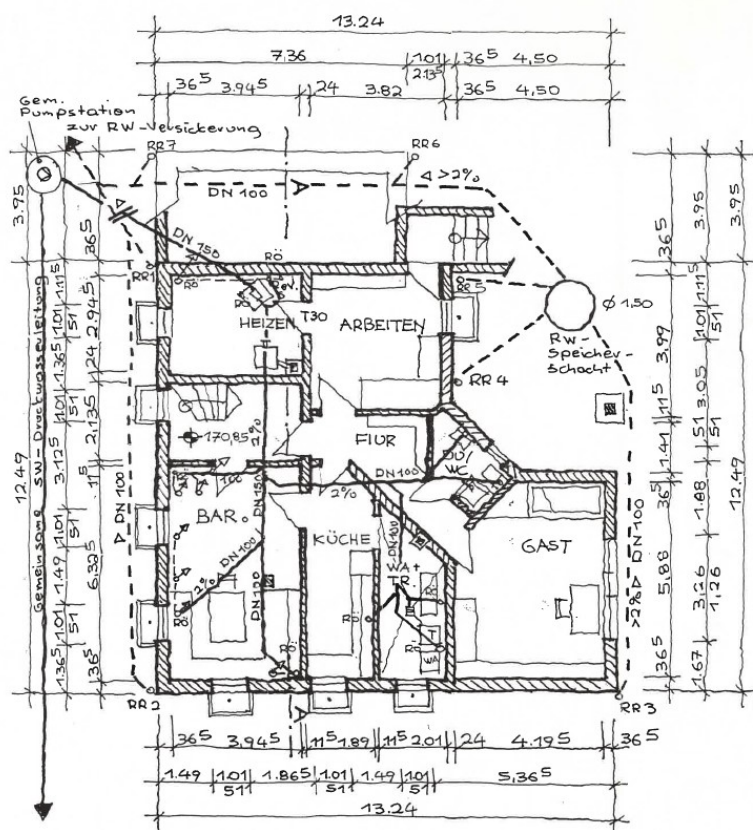
VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof**

# Alaprajzok



VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

## Az elso benyomás

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde 1992 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 2021 umfassend modernisiert. Es verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 203 m<sup>2</sup> und steht auf einem ca. 589 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof**

## Minden a helyszínról

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.



**VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 117.55 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 26351003 - 58640 Iserlohn / Kalthof

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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