Iserlohn

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

***Codice oggetto: 24351048***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 289.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 129 m² • **VANI:** 4

**Codice oggetto: 24351048 - 58638 Iserlohn**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 24351048 - 58638 Iserlohn**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 24351048 |
| Superficie netta | ca. 129 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 4 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 2008 |
| Garage/Posto auto | 1 x Carport |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 289.000 EUR |
| Appartamento | Maisonette |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell’immobile | Ammodernato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Bagni di servizio, Caminetto, Balcone |

**Codice oggetto: 24351048 - 58638 Iserlohn**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 19.01.2031 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 102.70 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | D |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2008 |

**Codice oggetto: 24351048 - 58638 Iserlohn**

# La proprietà

**Codice oggetto: 24351048 - 58638 Iserlohn**

# La proprietà

**Codice oggetto: 24351048 - 58638 Iserlohn**

# La proprietà

**Codice oggetto: 24351048 - 58638 Iserlohn**

# La proprietà

**Codice oggetto: 24351048 - 58638 Iserlohn**

# La proprietà

**Codice oggetto: 24351048 - 58638 Iserlohn**

# La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Capital

MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2022

Top-Makler Iserlohn

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

**Codice oggetto: 24351048 - 58638 Iserlohn**

# Una prima impressione

Diese hochwertige Maisonette-Wohnung bietet mit ca. 129 m² 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 #vonpollimmobilienlüdenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn #Lüdenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen

**Codice oggetto: 24351048 - 58638 Iserlohn**

# Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 24351048 - 58638 Iserlohn**

# Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24351048 - 58638 Iserlohn**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.1.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 102.70 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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 ein 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.

**Codice oggetto: 24351048 - 58638 Iserlohn**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Retzlaff

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com