

Iserlohn

# Affascinante casa bifamiliare in posizione centrale a Iserlohn

*Codice oggetto: 25351066*



PREZZO D'ACQUISTO: 224.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 360 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25351066 - 58636 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: 25351066 - 58636 Iserlohn

## A colpo d'occhio

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Codice oggetto      | 25351066     |
| Superficie netta    | ca. 150 m²   |
| Tipologia tetto     | a padiglione |
| Vani                | 7            |
| Camere da letto     | 5            |
| Bagni               | 3            |
| Anno di costruzione | 1932         |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 224.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile               |

Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.08.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico            |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 261.40 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1932                             |

Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## La proprietà

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## Una prima impressione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in zentraler Lage von Iserlohn und bietet Ihnen ein ebenes Grundstück mit hübschem Garten und Gartenhäuschen.

Die Immobilie aus dem Baujahr 1932 vereint großzügigen Wohnraum mit zeitgemäßer Ausstattung und besonderem Charme. Mit etwa 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksgröße von rund 360 m<sup>2</sup> bietet das Objekt zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die gesamte Wohnfläche verteilt sich auf Erdgeschoss (ca. 53m<sup>2</sup>), das Obergeschoss (ca. 53m<sup>2</sup>) sowie das Dachgeschoss (ca. 44m<sup>2</sup>). Zusätzliche beheizte Abstellfläche steht Ihnen auf dem Dachboden zur Verfügung. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet damit auch im Untergeschoss reichlich Stauraum für Hobbys, Vorräte oder Technikbereiche.

Eine fest eingebaute Sauna im Untergeschoss lädt nach einem langen Tag zum Abschalten ein.

Eine Terrasse erweitert den Wohnbereich im Erdgeschoss nach draußen und eröffnet im Sommer zahlreiche Möglichkeiten für gemeinsame Stunden im Freien.

Auf jeder Ebene steht Ihnen ein Badezimmer mit Tageslichtfenster zur Verfügung. Das Bad im Erdgeschoss ist mit einer Badewanne ausgestattet, die beiden anderen Bädern bieten eine Dusche.

Im Preis enthalten sind der Kaminofen im Erdgeschoss, die Sauna im Kellergeschoss sowie die Küchenzeilen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss. Ideal wäre zudem die Übernahme des restlichen Mobiliars.

Bitte beachten Sie, dass der Immobilie kein Stellplatz und keine Garage zugeordnet sind. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Auch Freizeit- und Naherholungsangebote sind im direkten Umfeld vorhanden. Dadurch bietet das Objekt die notwendige Flexibilität für unterschiedliche Lebensabschnitte und Anforderungen.

Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## Dettagli dei servizi

- 2023 Gastherme
- Sauna
- Kaminofen im EG
- Gartenhaus
- Küchenzeile im EG
- Voll unterkellert
- Abstellfläche auf Dachboden

Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## Tutto sulla posizione

Iserlohn besticht als lebenswerte Stadt mit einer stabilen und sicheren Umgebung, die besonders Familien ein ausgewogenes und zukunftsorientiertes Lebensumfeld bietet. Die gut ausgebaute Infrastruktur, insbesondere im Bildungs- und Gesundheitswesen, schafft ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben. Die Nähe zur Ruhrregion und ein solider Arbeitsmarkt verbinden urbanen Komfort mit naturnaher Ruhe, während die moderaten Immobilienpreise in grünen, ruhigen Lagen den Traum vom Eigenheim greifbar machen.

Die familienfreundliche Atmosphäre zeigt sich besonders in der unmittelbaren Umgebung, die mit einer Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen überzeugt. Von der Grundschule bis zum Berufskolleg sind renommierte Schulen in nur wenigen Gehminuten erreichbar – etwa die Städtische Realschule am Bömberg und die Gesamtschule Seilersee liegen nur rund vier Minuten zu Fuß entfernt. Kindergärten wie der Katholische Kindergarten Hl. Dreifaltigkeit sind ebenfalls bequem in sechs Minuten erreichbar, was den Alltag mit Kindern entspannt und sicher gestaltet. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Calvinstraße in nur zwei Minuten Fußweg, erleichtert zudem die Mobilität der gesamten Familie.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen hier an erster Stelle: Das Onkologiezentrum Soest-Iserlohn sowie mehrere Apotheken und Fachärzte sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Für aktive Familien bieten zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, darunter Terra Fitness und die Turnschule Realschule, vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in unmittelbarer Nähe. Auch Parks und grüne Erholungsflächen sind in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein. Kulinarisch bereichert wird das Umfeld durch eine Auswahl an gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und kinderfreundliche Umgebung legen, ist diese Lage in Iserlohn ein idealer Rückzugsort, der Lebensqualität und Zukunftsperspektiven auf harmonische Weise vereint. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten unbeschwerte und erfüllte Momente zu erleben.

Codice oggetto: 25351066 - 58636 Iserlohn

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 261.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Codice oggetto: 25351066 - 58636 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](mailto:iserlohn@von-poll.com)

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

---

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