

Iserlohn

# Charmante & gepflegte Erdgeschosswohnung mit Garten zur Miete

*Codice oggetto: 26351006*



PREZZO D'AFFITTO: 480 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 26351006 - 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: 26351006 - 58636 Iserlohn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26351006
Superficie netta	ca. 79 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1925

Prezzo d'affitto	480 EUR
Costi aggiuntivi	95 EUR
Appartamento	Piano terra

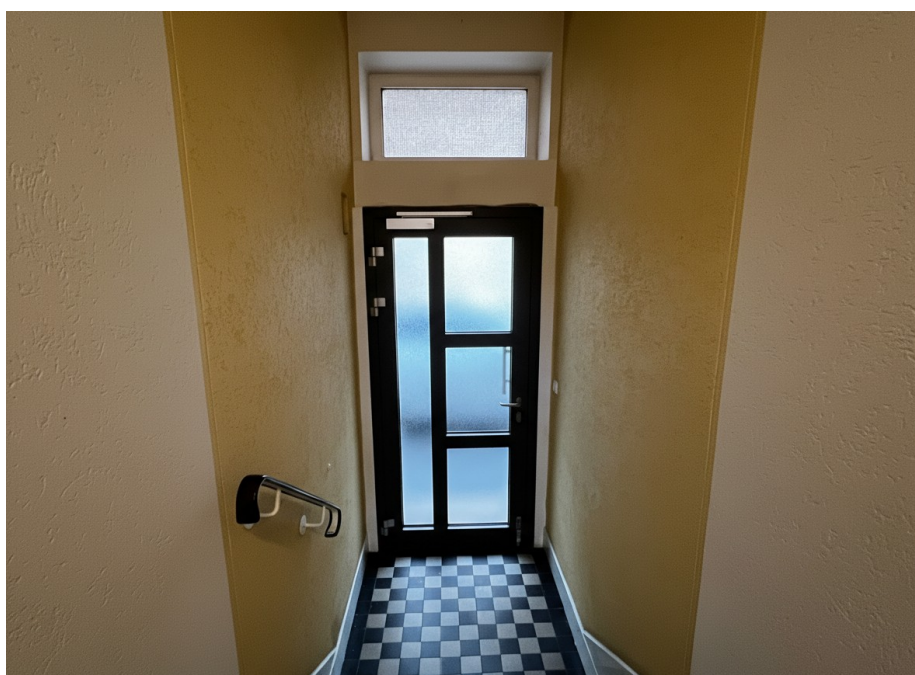
Codice oggetto: 26351006 - 58636 Iserlohn

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	05.02.2036	Consumo energetico	254.20 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1925

Codice oggetto: 26351006 - 58636 Iserlohn

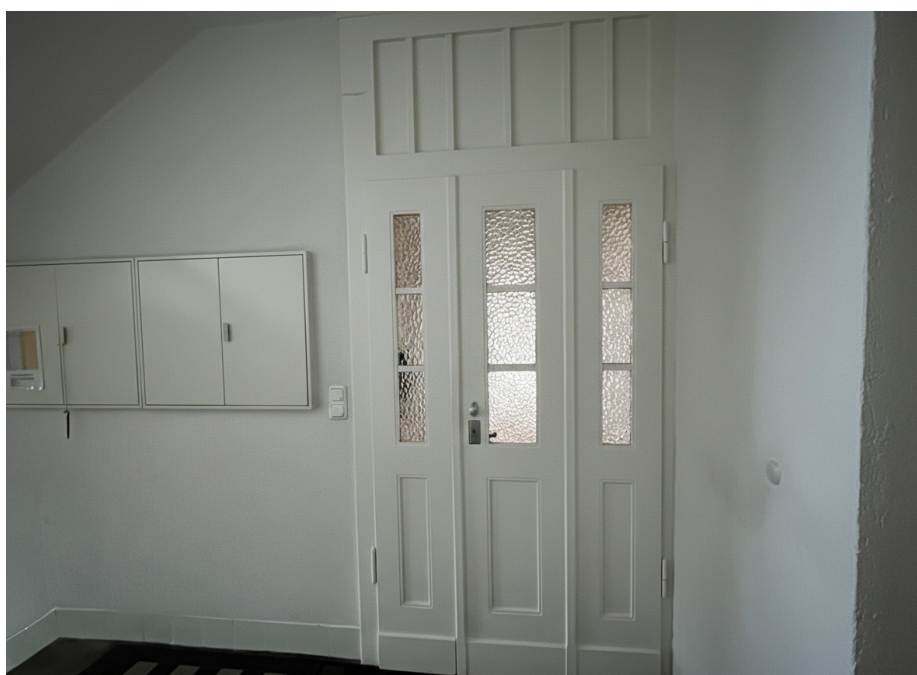
## La proprietà





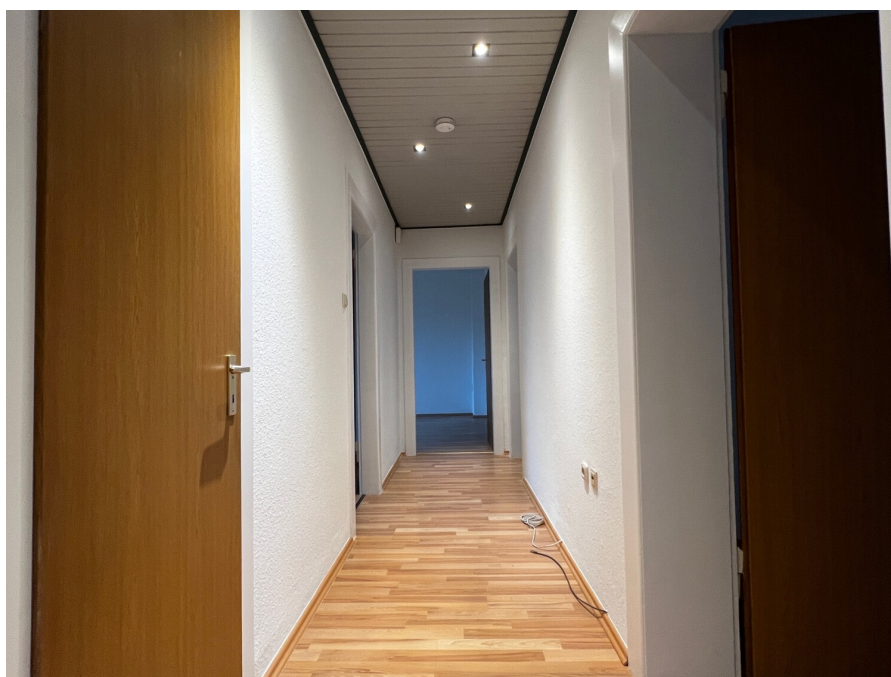
Codice oggetto: 26351006 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 26351006 - 58636 Iserlohn

## La proprietà





Codice oggetto: 26351006 - 58636 Iserlohn

## La proprietà





Codice oggetto: 26351006 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 26351006 - 58636 Iserlohn

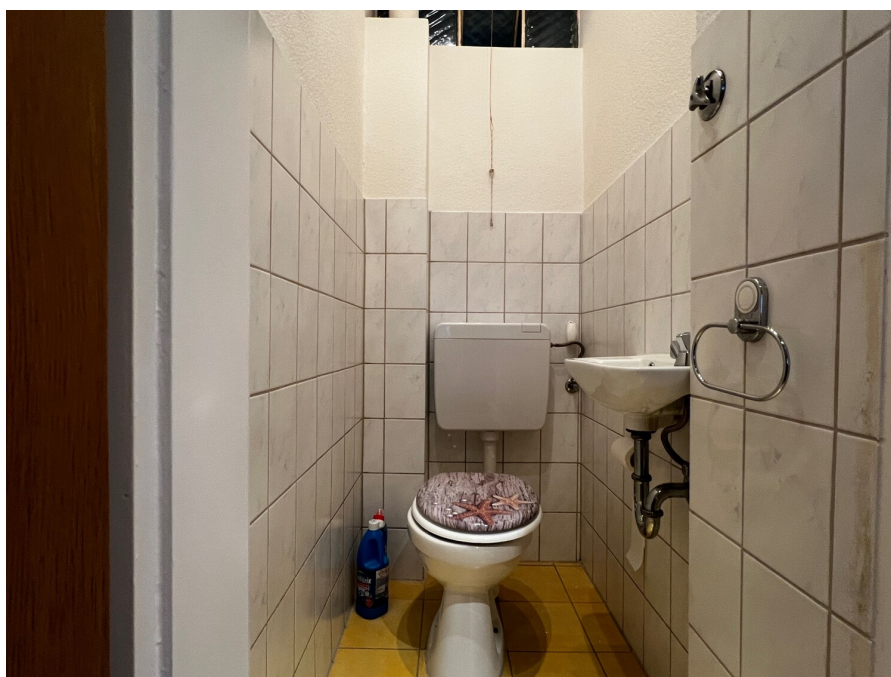
## La proprietà





Codice oggetto: 26351006 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 26351006 - 58636 Iserlohn

## La proprietà





Codice oggetto: 26351006 - 58636 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](http://www.von-poll.com)

# 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: 26351006 - 58636 Iserlohn**

## Una prima impressione

In einer ruhigen Seitenstrasse in unmittelbarer Nähe des Iserlohner Stadtzentrums vermieten wir eine hübsche 3-Zimmer-Wohnung.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines liebevoll gepflegten 4-Parteien-Hauses. Den Mietern steht ein Garten zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung selbst verfügt über 2 Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer sowie eine große Küche. Ein separates Badezimmer mit Badewanne als auch eine separate Toilette sind ebenfalls vorhanden.

Zur Wohnung gehört ein trockener Kellerraum, dieser kann als praktische Nutzfläche verwendet werden.

Ein Wasch- / Trockenraum ist im Kellergeschoss vorhanden mit separaten Zählern für Wasser und Strom.

Geheizt wird mit einer Etagenheizung - der Mieter muss hier Verträge mit den Energielieferanten selbst abschliessen.

Eine Garage kann optional für €60 / Monat angemietet werden.

Zögern Sie also nicht - ihr neues Zuhause steht bereit und wartet schon auf Sie!

Codice oggetto: 26351006 - 58636 Iserlohn

## Dettagli dei servizi

- \* liebevoll gepflegtes Haus
- \* nah am Iserlohner Stadtzentrum
- \* großzügige Räume
- \* gemeinschaftlicher Wasch- / Trockenraum im Keller
- \* Garten zur Alleinnutzung
- \* optional Garage €60 / Monat

Codice oggetto: 26351006 - 58636 Iserlohn

## Tutto sulla posizione

Iserlohn besticht als lebenswerte Mittelstadt mit einer stabilen Infrastruktur und einem ausgewogenen, altersgemischten Bevölkerungsprofil, das besonders für anspruchsvolle Familien ein ideales Umfeld schafft. Die Nähe zum Ruhrgebiet sowie die verkehrsgünstige Anbindung gewährleisten eine verlässliche Nachfrage und eine solide Wertentwicklung im gehobenen Wohnsegment. Die lokale Wirtschaft, geprägt von Metallverarbeitung und Maschinenbau, sorgt für einen stabilen Arbeitsmarkt, während das vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebot die Lebensqualität nachhaltig erhöht.

In diesem harmonischen Umfeld finden Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Zuhause, das durch seine ruhige Atmosphäre und die Nähe zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten besticht. Die zahlreichen Grünflächen und Spielplätze laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein und fördern eine lebendige Gemeinschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Bildungseinrichtungen wie die Pestalozzischule, verschiedene Kindergärten und weiterführende Schulen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, was den Alltag für Familien besonders angenehm gestaltet. Die Nähe zu renommierten Berufskollegs und der Fachhochschule Südwestfalen eröffnet zudem vielfältige Perspektiven für die ältere Generation der Familie. Für die Gesundheit sorgen mehrere Apotheken und Fachärzte in unmittelbarer Nähe, ergänzt durch das nahegelegene Krankenhaus Bethanien, das in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen Sofienstraße, Oststraße und Konrad-Adenauer-Ring ZOB ermöglichen eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Auch das gastronomische Angebot überzeugt mit einer Vielfalt an Restaurants und Cafés, die zum entspannten Verweilen einladen. Ob indische Spezialitäten, italienische Pizza oder gemütliche Cafés – für jeden Geschmack ist etwas dabei. Ergänzt wird das Angebot durch einladende Bars und Bäckereien, die das nachbarschaftliche Leben bereichern.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, kinderfreundliche Umgebung mit exzellenter Infrastruktur legen, bietet diese Lage in Iserlohn eine hervorragende Grundlage für ein erfülltes und harmonisches Familienleben. Hier verbinden sich Lebensqualität, Bildung und Freizeit zu einem Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.



Codice oggetto: 26351006 - 58636 Iserlohn

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.2.2036.

Endenergiebedarf beträgt 254.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 26351006 - 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)