

Iserlohn / Alexanderhöhe

# Familienfreundliches Wohnen mit Garten und Charme auf der Alexanderhöhe

*Codice oggetto: 26351040*



**PREZZO D'ACQUISTO: 444.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 733 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe**

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

**Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26351040</b>	Prezzo d'acquisto	<b>444.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 149 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Tipologia tetto	<b>a falde spezzate</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>7</b>	Modernizzazione / Riquilificazione	<b>2022</b>
Camere da letto	<b>5</b>	Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Bagni	<b>2</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Anno di costruzione	<b>1929</b>	Superficie lorda	<b>ca. 74 m<sup>2</sup></b>
Garage/Posto auto	<b>2 x Garage</b>	Caratteristiche	<b>Terrazza, Caminetto, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>229.20 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.11.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1929</b>

Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## La proprietà



Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## La proprietà

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

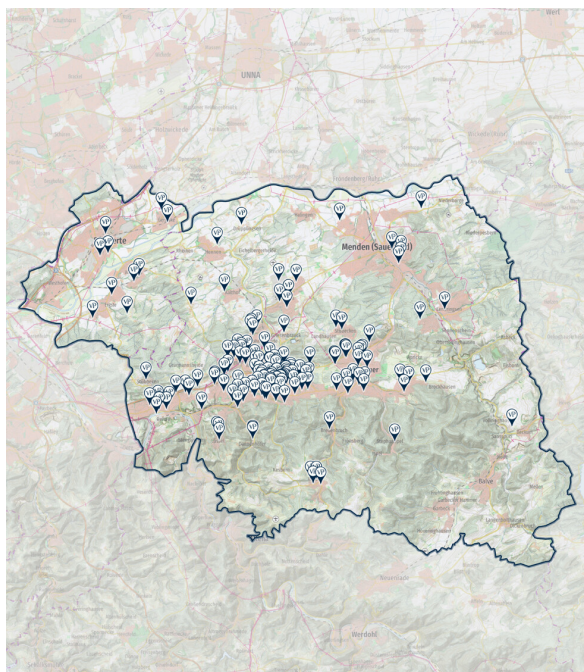
### Top-Makler Iserlohn

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26




Unsere  
vermittelten  
Immobilien  
in der Region  
Iserlohn.

Partner-Shop Iserlohn  
Mendener Straße 45a  
58636 Iserlohn  
T.: 02371 - 35 19 449  
iserlohn@von-poll.com

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

Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**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)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Jetzt Suchprofil anlegen

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

## 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)



**Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus, das im Jahr 1929 erbaut wurde und auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 733 m<sup>2</sup> Platz bietet. Die Wohnfläche von ca. 149 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Bäder.

Dieses Haus besticht durch seine helle und freundliche Atmosphäre.

Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Essbereich, der mit einem Kaminofen für behagliche Stunden ausgestattet ist sowie einem modernen, hellen Bodenbelag. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zur überdachten Terrasse durch einen Pavillon. Die große Küche, inclusive seiner Einbauküche überzeugt mit seiner stilvollen und einladenden Atmosphäre.

Im Wohnbereich findet sich ebenfalls freundlicher Bodenbelag und große Fenster, die für eine angenehme Lichtstimmung sorgen.

Der Zustand des Hause ist größtenteils gut, einige Restarbeiten lassen jedoch noch Raum für eigene Gestaltungsideen.

Die Gartennutzung des Hanggrundstückes eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sowie viel Raum für individuelle Wünsche.

Der Garten ist nach Süden ausgerichtet.

Im Dachgeschoss wurde eine Netzwerkverkabelung installiert, was gerade für zeitgemäßes Arbeiten im Homeoffice einen großen Vorteil darstellt. Der Dielenboden im DG ist ein weiteres Charakteristikum des Hauses.

Besonderen Charme hat diese Haus sicher auch durch Sprossenfenster und die Teilweise noch vorhandenen Klappläden.

Für Fahrzeuge stehen 2 Garagen zur Verfügung, die bequem erreichbar sind.

Wer zusätzlichen Stauraum schätzt, findet wohnraumähnlich ausgestattete Nutzflächen im Keller, die vielfältig genutzt werden können.

Das stilvolle Treppenhaus verbindet die Etagen und vermittelt durch das aufwendig gestaltete Geländer und den Holzbelag der Treppe einen bleibenden Eindruck.

Zwei kleine Bäder bieten ausreichend Komfort für Familien oder größere Haushalte. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Das Gebäude

**präsentiert sich in einem modernisierten Zustand.**

**Dennoch sind geringe Restarbeiten erforderlich, um das volle Potenzial dieser Immobilie auszuschöpfen.**

**Das zum Zeitpunkt der Übergabe vorhandene Inventar, kann kostenlos übernommen werden.**

**Die Übergabe der Immobilie kann kurzfristig nach der notariellen Beurkundung erfolgen.**

**Bei Interesse steht Ihnen ein Besichtigungstermin zur Verfügung, um sich persönlich von den vielfältigen Möglichkeiten und dem besonderen Charakter dieses Einfamilienhauses zu überzeugen. Nutzen Sie die Chance, dieses modernisierte Objekt in bester Wohnlage von Iserlohn kennenzulernen.**

**Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe**

## **Dettagli dei servizi**

**2022 DG Elektrik & Unterverteilung**  
**2022 DG Dielenböden aufgearbeitet**  
**2022 DG Bad**  
**2022 DG Wände verputzt**  
**2022 DG 1 Dachflächenfenster**  
**2022 DG Netzwerkverkabelung**  
**2019 Fassadenanstrich**  
**2016- 2018 Großteil der Fenster**  
**2016 DG 1 Dachflächenfenster**  
**2016 Dämmung der oberen Geschoßdecke**  
**2016 Bad EG**  
**2016 Frischwasserrohre**  
**2016 Eingangstür**  
**2015 Wärmepumpe für Warmwasseraufbereitung 235 Liter**  
**Einbauküche (ohne Spülmaschine)**  
**Pavillon im EG**  
**Gartennutzung Ausrichtung gen Süden**  
**2 Garagen**  
**Überdachte Terrasse**  
**2 kleine Bäder**  
**Wohnraumähnliche Nutzfläche im KG**  
**Dielenboden im DG**  
**Sprossenfenster**  
**Teilweise elektrische Rollläden**  
**Teilweise Klappläden**

**Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe**

## **Tutto sulla posizione**

Die Alexanderhöhe in Iserlohn besticht als ein besonders attraktiver und gehobener Wohnstandort, der durch seine stabile, wohlhabende Bevölkerung und eine herausragende Lebensqualität überzeugt.

Die Stadt profitiert von einer exzellenten Infrastruktur, die sowohl ein vielfältiges Gesundheitsangebot als auch starke Bildungseinrichtungen umfasst. Die Nähe zu Autobahnen, S-Bahn-Verbindungen garantiert eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Auf der Alexanderhöhe finden Familien ein ideales Umfeld, das durch seine ruhige und dennoch lebendige Atmosphäre besticht. Die Nähe zu zahlreichen Schulen und Kindertagesstätten ermöglicht eine unkomplizierte Gestaltung des Familienalltags. Spielplätze und großzügige Grünflächen laden zu erholsamen Stunden im Freien ein und fördern eine aktive Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Die Gemeinschaft vor Ort ist geprägt von einem freundlichen Miteinander, das gerade für Familien ein Gefühl von Geborgenheit und Zusammenhalt vermittelt.

Das Gesundheitsangebot in unmittelbarer Nähe ist hervorragend: Das Krankenhaus Bethanien ist fußläufig erreichbar, ebenso wie mehrere Facharztpraxen und Apotheken, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen.

Für die Bildung stehen Grundschulen und weiterführende Schulen in nur wenigen Gehminuten zur Verfügung, ebenso wie Kindergärten, die eine liebevolle Betreuung gewährleisten.

Die Freizeitgestaltung wird durch zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportmöglichkeiten bereichert, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind.

Auch das kulturelle Angebot mit Volkshochschule und Parktheater sorgt für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen sowie der S-Bahnhof Iserlohn garantieren eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für Familien bietet die Alexanderhöhe somit nicht nur ein sicheres und komfortables Zuhause, sondern auch ein lebendiges Umfeld, das Bildung, Gesundheit und Freizeit harmonisch vereint.

Diese Kombination macht den Standort zu einer besonders begehrten Adresse, an der Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen können.

**Codice oggetto: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe**

## **Ulteriori informazioni**

**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 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: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe**

## **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)**