

Iserlohn / Dördel

# Stadtvilla-Flair mit großem Balkon – großzügig, zentral und gepflegt

*Número da propriedade: 26351033*



**PREÇO DE COMPRA: 312.000 EUR • ÁREA: ca. 170 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5**

**Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## Numa vista geral

Número da propriedade	26351033	Preço de compra	312.000 EUR
Área	ca. 170 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2026
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2004	Móveis	WC de hóspedes, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	55.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.04.2036	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1920

Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## O imóvel



Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## O imóvel



Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## O imóvel



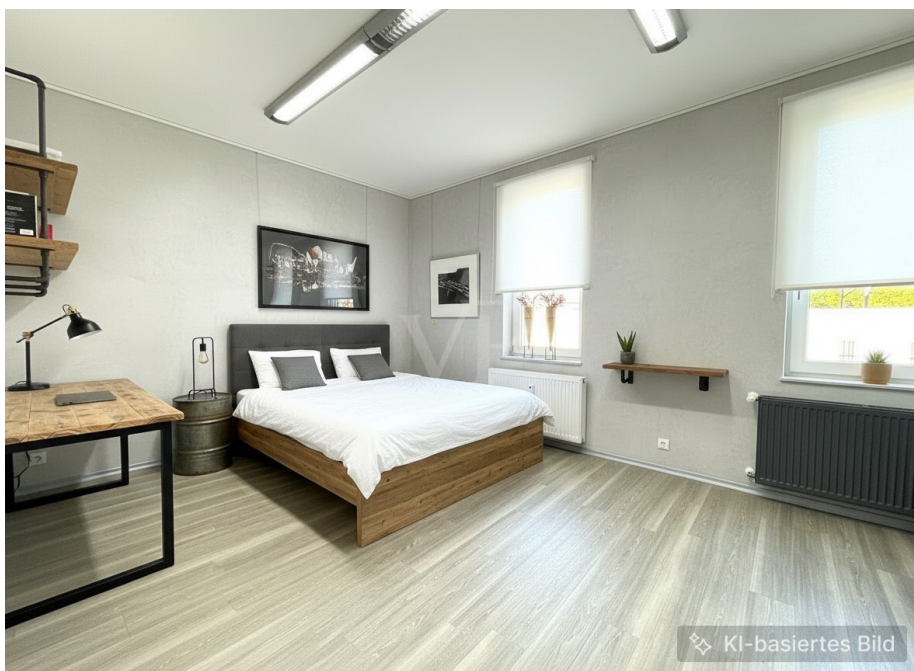
Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## O imóvel



Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## O imóvel



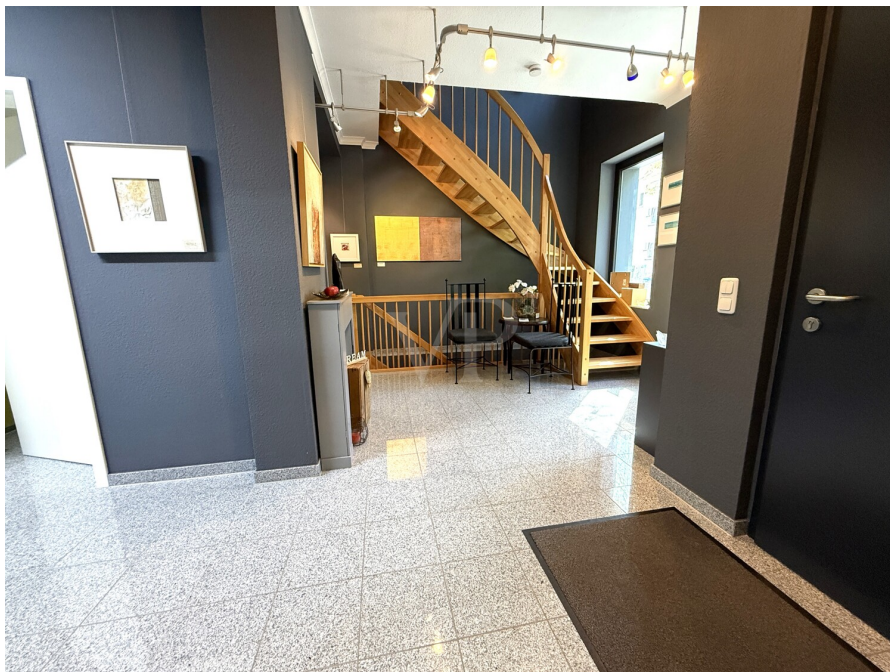
Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## O imóvel



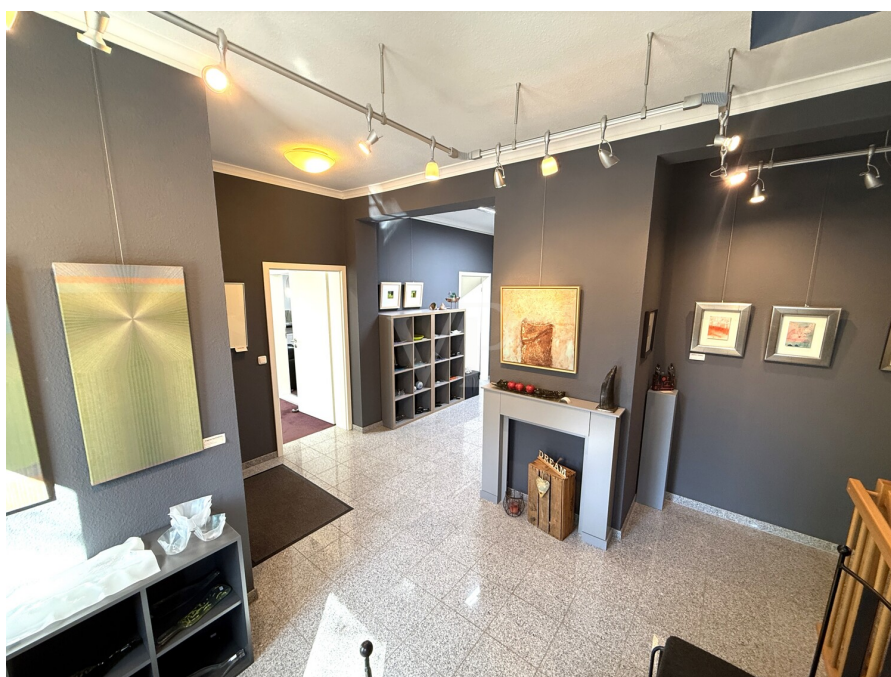
Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## O imóvel



Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## O imóvel



Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## O imóvel



Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## O imóvel



KI-basiertes Bild

Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## O imóvel



Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## O imóvel



Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## O imóvel



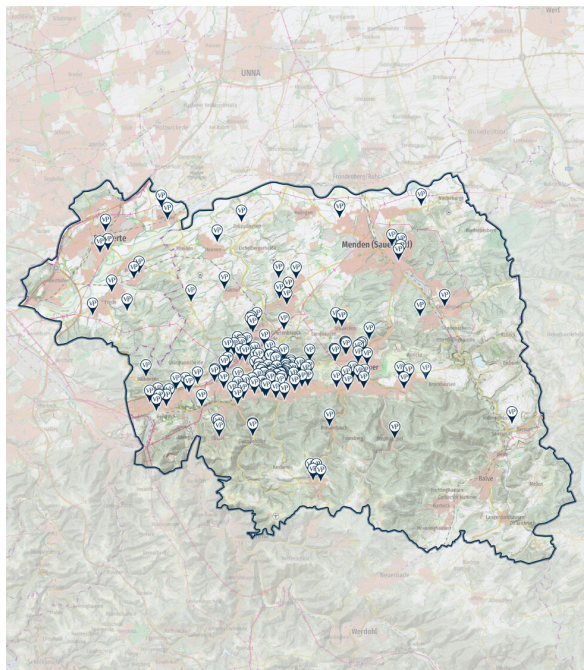
Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## O imóvel



Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## O imóvel



**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

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel

## O imóvel



**VP 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)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

**Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel**

## Uma primeira impressão

Diese hochwertige Maisonette-Wohnung präsentiert sich auf etwa 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale sowie eine zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur.

Nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2006 befindet sich die Wohnung in einem vollumfänglich renovierten Zustand. Die Grundmauern der Immobilie gehen bis auf ca. 1920 zurück.

Die Maisonette-Wohnung verfügt über insgesamt fünf Zimmer.

Herzstück sind vier Schlafzimmer, die flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten und viel Platz für individuelle Wohn- und Arbeitsbedürfnisse schaffen.

Gerade für Familien wie auch Paare mit erhöhtem Platzbedarf ist diese Wohnung besonders gut geeignet. Hinzu kommen drei Bäder, was hohen Wohnkomfort und Privatsphäre für die Bewohner garantiert.

Die kleine Küchenzeile ist im Kaufpreis enthalten und sorgt für eine schnelle und praktische Nutzung im Alltag. Ein außergewöhnliches Wohngefühl wie im eigenen Haus oder in einer Stadtvilla wird durch den autarken Zuschnitt der Wohnung gewährleistet. Die Wohnbereiche erstrecken sich auf zwei Ebenen, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Eine gewerbliche Nutzung ist ebenfalls erlaubt.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das offene Raumgefühl. Zur Wohnung gehört ein großzügiger Balkon mit einer Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup>, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Zwei separate Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Platz und Flexibilität für den Fuhrpark. Für weiteren Stauraum steht ein Teilkeller mit einer Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht hohen Ansprüchen in Bezug auf Qualität und Komfort.

Das geringe Hausgeld macht das Objekt auch langfristig interessant und wirtschaftlich attraktiv.

Die Umgebung der Immobilie besticht durch kurze Wege: Vieles ist fußläufig erreichbar, was den Alltag erheblich erleichtert. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Die zentrale Lage überzeugt mit einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ermöglicht auch spontane Aktivitäten im urbanen Umfeld.

Insgesamt bietet diese Maisonette-Wohnung eine gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot, gehobener Ausstattung und einem äußerst gepflegten Zustand. Sie eignet sich hervorragend für alle, die zentral und dennoch wie im eigenen Haus wohnen möchten. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Objekt Ihnen bietet, und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel**

## Detalhes do equipamento

2026 Ausgleichbehälter für die Gastherme

2022 Balkonbelag

2021 Fassadenanstrich

2020 Haustür

2020 Elektrisches Sektionaltor Hörmann

2016 Fenster Westseite

2010 Balkonanbau

2010 Kellerabdichtung

2006 Kernsaniert

Großer Balkon ca. 20 m<sup>2</sup>

2 Garagen

2 Stellplätze

Teilkeller ca. 20 km

3 Bäder

Gegensprechanlage

Kabel TV

Hohe Decken im OG

Fliegengitter an Balkontür

**Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel**

## Tudo sobre a localização

Iserlohn, eingebettet im malerischen Märkischen Kreis, besticht als lebendige Mittelstadt mit einer ausgewogenen Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt bietet eine stabile Infrastruktur, ein vielfältiges Immobilienangebot und eine angenehme Atmosphäre, die insbesondere Familien und Paaren ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld verspricht.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine familienfreundliche Infrastruktur aus, die alle Bedürfnisse des täglichen Lebens harmonisch miteinander verbindet. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, die von der Grundschule Burgschule bis zum Gymnasium An der Stenner reichen und somit eine umfassende schulische Betreuung gewährleisten. Kindergärten wie der Heilig Geist Kindergarten liegen ebenfalls in fußläufiger Nähe, sodass der Start in den Tag für die Kleinsten besonders angenehm gestaltet ist. Die Nähe zur S-Bahn-Station Iserlohn, die zu Fuß erreichbar ist, eröffnet zudem bequeme Mobilitätsoptionen für Familienmitglieder jeden Alters.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen hier im Mittelpunkt: Mehrere Fachärzte und Apotheken, darunter die Medi Apotheke und das St. Elisabeth Hospital, sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine erstklassige medizinische Versorgung. Für aktive Familien und Paare bieten Sporthallen und großzügige Spielplätze in unmittelbarer Nähe vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und fördern eine gesunde, gemeinschaftliche Lebensweise. Ergänzt wird das Angebot durch einladende Cafés und Restaurants, die zum entspannten Beisammensein einladen. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und runden das attraktive Angebot ab.

Für Familien und Paare, die Wert auf ein sicheres, gut angebundenes und lebenswertes Umfeld legen, präsentiert sich Iserlohn als idealer Wohnort, der mit seiner ausgewogenen Infrastruktur und dem vielfältigen Freizeitangebot eine harmonische Basis für ein erfülltes Leben schafft.

**Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26351033 - 58638 Iserlohn / Dördel**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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