

Iserlohn / Iserlohrerheide

*** Familienparadies *** Großzügiger Bungalow mit Einliegerwohnung

Número da propriedade: 26351044



PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 175 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 489 m²

Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide

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

Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide

Numa vista geral

Número da propriedade	26351044
Área	ca. 175 m ²
Quartos	7
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1971
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	299.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 79 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	271.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	05.06.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrnerheide

O imóvel



Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

O imóvel



Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

O imóvel



Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

O imóvel



Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

O imóvel



Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

O imóvel



Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

O imóvel



Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

O imóvel



Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

O imóvel



Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

O imóvel



Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

O imóvel



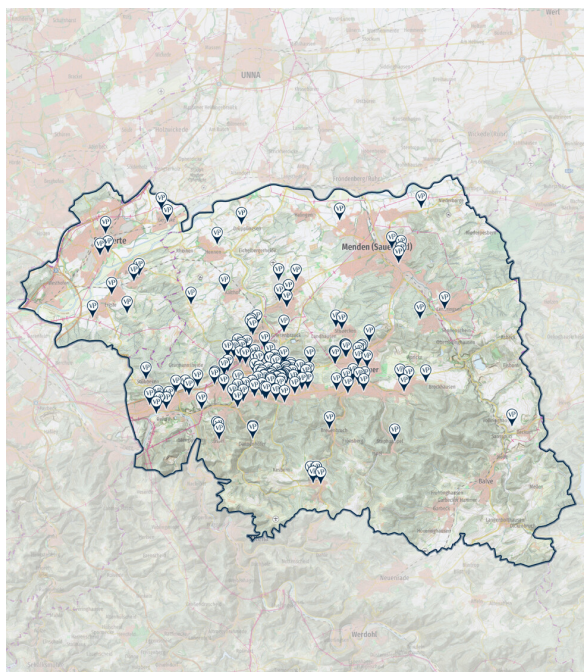
Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

O imóvel



Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

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

Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

O imóvel



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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



Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

O imóvel



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Iserlohn



Höchstnote für

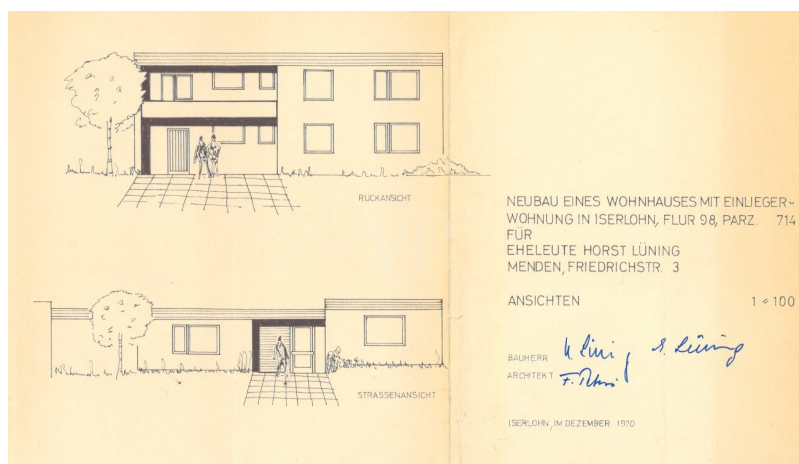
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Uma primeira impressão

Zum Kaufpreis von 299.000 € bietet dieser gepflegte Bungalow in bevorzugter Wohnlage von Iserlohn ein attraktives Zuhause für Familien mit Platzbedarf. Die ruhige Sackgassenlage, die familienfreundliche Nachbarschaft sowie die gute Infrastruktur schaffen ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen.

Die Immobilie steht auf einem Erbpachtgrundstück. Der jährliche Erbpachtzins beträgt lediglich 779,22 €.

Mit insgesamt ca. 175 m² Wohnfläche – bestehend aus einer ca. 125 m² großen Hauptwohnung und einer ca. 50 m² großen Einliegerwohnung – bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob für die große Familie, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder zur teilweisen Vermietung – hier sind viele Konzepte denkbar.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen sorgt für ein helles und freundliches Wohnambiente. Insgesamt stehen 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, zur Verfügung.

Besonders attraktiv ist der gepflegte Außenbereich mit schön angelegtem Vorgarten, Gartenteich, großzügiger Rasenfläche sowie mehreren Terrassen und einem Balkon mit Blick ins Grüne. Hier finden Kinder viel Platz zum Spielen und die ganze Familie Raum zum Entspannen.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, wird über Fernwärme beheizt und wurde zuletzt 2022 modernisiert. Eine Garage (teilweise unterkellert), ein Stellplatz sowie zahlreiche kostenfreie Besucherparkplätze in der Sackgasse runden das Angebot ab.

Ein weiterer Vorteil: Das vorhandene Inventar ist bereits im Kaufpreis enthalten. Die Übergabe kann zum 01.10.2026 nach notarieller Beurkundung erfolgen.

Wohnflächen:

Hauptwohnung: ca. 125 m²

Einliegerwohnung: ca. 50 m²

Gesamt: ca. 175 m²

Ein attraktives Familienhaus mit viel Platz, schönem Garten und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in begehrter Wohnlage von Iserlohn.

Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Detalhes do equipamento

2022 Schieferverkleidung Dachüberstand

2022 Haustüranlage

2021 Zwei Fenster

2018 Elektrisches Sektionaltor

2016 UG Terrasse, Gartenwege

2016 UG Markise

2011 EG Freisitz mit elektrischer Markise

2011 UG & EG Dusche in Bädern

2007 EG Wohnzimmer: 3 große feststehende neue Scheiben und 1 große Scheibe als Schiebetür

Garage

2007 Nachrüstung elektr. Rolläden

Stellplatz

Kleiner Gartenteich

Treppe vom EG in den Garten

Garage teilweise unterkellert

Sackgasse

Der Verkauf erfolgt incl. dem vorhandenen Inventar

Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

Tudo sobre a localização

Iserlohn, als größte Stadt im Märkischen Kreis mit rund 93.000 Einwohnern, besticht durch seine ausgewogene Mischung aus industrieller Stabilität und lebenswerter Wohnqualität. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Berufstätigen ein komfortables Umfeld bietet. Mit moderaten Immobilienpreisen und einer sicheren Atmosphäre, die durch eine leicht unterdurchschnittliche Kriminalitätsrate unterstrichen wird, schafft Iserlohn ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben. Die Nähe zu Autobahnen, ein vielfältiges Bildungsangebot bis hin zur Fachhochschule sowie ein gut ausgestattetes Gesundheitszentrum runden das attraktive Gesamtbild ab. Die Lage in der Iserlohrerheide, einem besonders familienfreundlichen Stadtteil, verspricht eine ruhige und sichere Wohnumgebung, die von einer starken Gemeinschaft geprägt ist. Hier finden Familien ein behagliches Zuhause inmitten naturnaher Erholungsräume und gepflegter Nachbarschaften, die Raum für eine gesunde Entwicklung der Kinder bieten. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgen für eine ausgewogene Balance zwischen Aktivität und Geborgenheit. In unmittelbarer Nähe laden erstklassige Bildungseinrichtungen wie die Grundschule Lichte Kammer, die nur etwa sieben Minuten zu Fuß entfernt liegt, sowie weiterführende Schulen und Kindergärten zu einer umfassenden Förderung der Jüngsten ein. Die medizinische Versorgung ist mit einer Zahnarztpraxis (ca. 100m), 2 Allgemeinärzten und 1 Apotheke (ca. 200m) in nur wenigen Gehminuten gewährleistet, während das St. Elisabeth Hospital nur 3,5km entfernt ist und somit für alle gesundheitlichen Belange Sicherheit bietet. Für aktive Familien stehen zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen (z.B. Turnhalle in ca. 500m) in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, ergänzt durch das idyllische Heidebad, das zu entspannten Stunden im Grünen einlädt. Die kulinarische Vielfalt mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das Lebensgefühl ab. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise durch die Busstation Am Waldsaum in nur einer Minute Fußweg und den Bahnhof Iserlohrerheide in sieben Minuten, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für Groß und Klein. Diese Lage in Iserlohn ist somit ein idealer Rückzugsort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier verbinden sich Geborgenheit und Lebensqualität zu einem Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können. Ausflüge ins historische Barendorf vermitteln spielerisch die Geschichte Iserlohns. Zu erwähnen ist ebenfalls, dass die Immobilie in idyllischer Umgebung liegt. Ein umfangreiches Waldgebiet befindet sich nur 100m entfernt und Zugang zu Fahrradwegen ist in ca. 600m gegeben.

Número da propriedade: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohrerheide

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: 26351044 - 58640 Iserlohn / Iserlohnerheide

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

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

www.von-poll.com