

Iserlohn

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit viel Potenzial

Objektnummer: 24351003



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

KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 269 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.229 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24351003
Wohnfläche	ca. 269 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	4 x Garage

Kaufpreis	365.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.02.2034
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	223.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



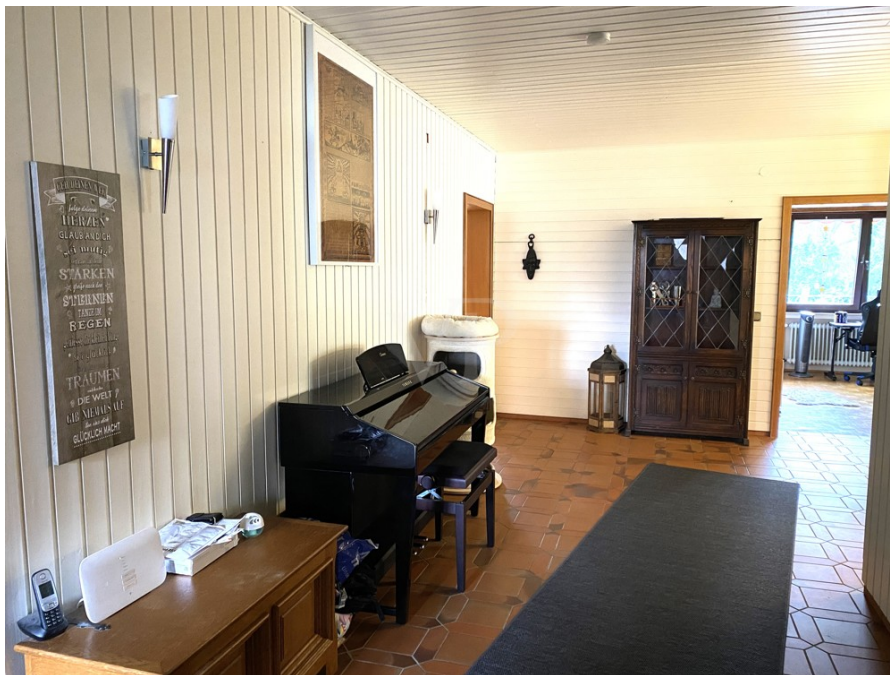
Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

## Ein erster Eindruck

In Iserlohn / Lössel verkaufen wir ein großzügiges Zweifamilienhaus auf ca. 1.474 m<sup>2</sup> Kaufgrundstück. Man betritt das Haus durch den Haupteingang im Untergeschoss. Die Wohnung im Untergeschoss bietet ca. 114m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnfläche verteilt sich auf ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, zwei Schlafräume sowie Küche, Diele & Badezimmer. Das Öllager, der Heizungsraum (Öltherme aus 2017) sowie die Waschküche sind ebenfalls im Untergeschoss zu finden. In einem zusätzlichen Anbau (ca. 19m<sup>2</sup>) befindet sich eine Sauna, diese wird jedoch momentan als Gartengerätehaus genutzt. Über das Treppenhaus gelangt man in das Erdgeschoss der Immobilie. Hier stehen Ihnen ca. 155m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Dies verteilt sich auf ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, drei Schlafräume sowie Küche, Diele & Badezimmer. In der Küche ist eine Einbauküche vorhanden und im Preis enthalten. Am Haus befinden sich 3 Terrassen, 2 davon in Süd-Ost-Ausrichtung. Im großen Garten haben Sie genug Platz für Familie & Freunde & Haustiere. Die Fenster im Untergeschoss des Hauses wurden in 1999 erneuert, 2009 wurden die weiteren Fenster im Erdgeschoss getauscht. Teilweise befinden sich elektrische Rollläden an den Fenstern. Die vorhandene SAT - Anlage ist aus dem Jahr 2020. Auch die Hauseingangstür wurde in den letzten Jahren erneuert. Insgesamt stehen Ihnen ca. 51m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung. ACHTUNG: Das Haus ist gepflegt, weist jedoch deutlichen Modernisierungsbedarf auf!

Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte  
#vonpollimmobilieniserlohn #Immobilienmakler #Iserlohn #Lüdenscheid #Schwerte  
#Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl #Neuenrade  
#Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen  
#Immobilienverkaufen #Immobilienverrentung



Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

## Ausstattung und Details

- 2020 SAT- Anlage
- 2017 Öltherme
- 2009 Fenster EG
- 1999 teilweise Fenster
- 4 Garagen
- Nutzfläche ca. 51 m<sup>2</sup>
- Sauna
- großes Kaufgrundstück
- Hauseingangstür neueren Baujahres
- 3 Terrassen 2 davon in Süd- Ostausrichtung
- Garten in Süd- Ostausrichtung
- Einbauküche älteren Baujahres im EG
- Gartenhaus
- Rollläden teilweise elektrisch

Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

## Alles zum Standort

Iserlohn ist eine große kreisangehörige Stadt im Märkischen Kreis (Regierungsbezirk Arnsberg) in Nordrhein-Westfalen und mit rund 93.000 Einwohnern die größte Stadt des Märkischen Kreises und des Sauerlandes. Iserlohn hat Bekanntheit erlangt unter anderem durch den Eishockeyverein Iserlohn Roosters, die Dechenhöhle und das Bier der Privatbrauerei Iserlohn. Die Stadt ist Hochschulstandort und Gastgeber des von Studenten organisierten Campus Symposiums, einer internationalen Wirtschaftskonferenz. Wegen der großen Waldflächen im Stadtgebiet führt Iserlohn den Beinamen „Waldstadt“. Die verkehrliche Erschließung Iserlohns erfolgt grundsätzlich über die Schiene oder die Straße. Die A 46 (mit fünf Anschlussstellen) erreichen Sie in wenigen Autominuten, die Bundesstrassen B 7, B 233 und B 236 und mehrere Landesstraßen verbinden Sie mit den Nachbarstädten und -gemeinden. Durch das Stadtgebiet verlaufen auch drei Bahnlinien: die Bahnstrecke Iserlohn-Letmathe-Iserlohn, die Ardeybahn (RB 53) (Iserlohn-Schwerte-Dortmund) und die Ruhr-Sieg-Strecke (Hagen-Iserlohn-Letmathe-Siegen). Im Stadtgebiet gibt es heute sechs in Betrieb befindliche Bahnhöfe und Haltepunkte der Deutschen Bahn AG. Einen Flughafen gibt es nicht, lediglich einige Flug- und Segelflugplätze in Kesbern (Hegenscheid), Rheinermark und Sümmern (Rombrock). Der nächste Flughafen ist in Dortmund. Lenne und Ruhr sind im Bereich der Stadt nicht schiffbar. Der nächste Binnenhafen ist der Hafen Dortmund. Medien Das Iserlohner Zentrum, mit seiner guten Infrastruktur, erreichen Sie in in wenigen Autominuten. Hier finden sich Theater, Museen, Galerien, ein Jazzclub und vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Ganz besonders ausgeprägt ist das Schützenwesen in der Stadt, das Schützenfest des Iserlohner Bürgerschützenvereins gilt als das größte Volksfest Südwestfalens.

Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 223.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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 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.

Objektnummer: 24351003 - 58644 Iserlohn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a Iserlohn  
E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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