

Iserlohn

# Charmantes Apartment mit Balkon in zentraler Lage von Iserlohn

Objektnummer: 24351060



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

**KAUFPREIS: 52.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24351060 - 58636 Iserlohn

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

Objektnummer: 24351060 - 58636 Iserlohn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24351060	Kaufpreis	52.800 EUR
Wohnfläche	ca. 44 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1973	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24351060 - 58636 Iserlohn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	111.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.02.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24351060 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351060 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351060 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351060 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351060 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351060 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351060 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Iserlohn**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler      GÜLTIG BIS: 09/23

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

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

Objektnummer: 24351060 - 58636 Iserlohn

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante und gut geschnittene Apartment befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet eine ideale Kombination aus Gemütlichkeit, Funktionalität und zentraler Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 44 m<sup>2</sup> eignet sich die Wohnung perfekt für Singles, Berufspendler oder Paare, die den Komfort eines kompakten Zuhauses in Stadtnähe schätzen. Wohnatmosphäre mit sonnigem Balkon: Das Apartment überzeugt mit einem hellen und freundlichen Wohnbereich, der dank des Balkons mit Südausrichtung lichtdurchflutet ist. Der Balkon lädt zu entspannten Momenten im Freien ein und bietet einen angenehmen Blick ins Grüne – eine kleine Oase mitten in der Stadt. Hier können Sie den Tag bei einem Kaffee oder nach Feierabend entspannt ausklingen lassen. Praktische Raumaufteilung und moderne Ausstattung: Die Wohnküche bietet genügend Platz für Kochvergnügen und gesellige Abende mit Freunden. Dank der Aufteilung bleibt der Wohnbereich großzügig und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das separate Schlafzimmer sorgt für ein privates Rückzugsrefugium und bietet ausreichend Platz für ein Bett sowie einen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist einer praktischen Dusche ausgestattet. Souterrain mit viel Komfort Das Apartment befindet sich im Souterrain des Gebäudes, was ein besonders angenehmes Raumklima gewährleistet. Gleichzeitig bietet die Lage eine ruhige und abgeschiedene Wohnatmosphäre. Weitere Annehmlichkeiten: Glasfaseranschluss und Kellerabteil: Für technikaffine Bewohner ist das Apartment ideal: Der vorhandene Glasfaseranschluss bietet schnelles Internet, ideal für Streaming, Homeoffice oder einfach schnelles Surfen im Netz. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, sodass Sie auch größere Gegenstände problemlos unterbringen können. Lage in Iserlohn: Die zentrale Lage des Apartments ermöglicht es Ihnen, das Stadtzentrum von Iserlohn in nur wenigen Minuten zu erreichen. Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig genießen Sie die ruhige Umgebung des Mehrfamilienhauses und den Blick ins Grüne – der perfekte Ausgleich zum städtischen Leben. Zögern Sie nicht und lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Dieses Apartment bietet alles, was Sie für ein komfortables und zentrales Leben in Iserlohn benötigen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich zu zeigen. 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: 24351060 - 58636 Iserlohn

## Ausstattung und Details

- Kleines Apartment
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Balkon (Südausrichtung)
- Wohnküche, separates Schlafzimmer und Badezimmer mit Dusche
- Souterrain
- Eigenes Kellerabteil
- Blick ins Grüne
- Glasfaseranschluss vorhanden

Objektnummer: 24351060 - 58636 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 ca. 5 Minuten, 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. Das Iserlohner Zentrum, mit seiner guten Infrastruktur, erreichen Sie in ca. 2 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: 24351060 - 58636 Iserlohn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 111.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24351060 - 58636 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)