

Iserlohn / Nußberg

# Familienidyll in begehrter Lage am Nußberg in Iserlohn

Objektnummer: 24351041



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

**KAUFPREIS: 274.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 130 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24351041 - 58638 Iserlohn / Nußberg

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

Objektnummer: 24351041 - 58638 Iserlohn / Nußberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24351041
Wohnfläche	ca. 127 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	274.900 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24351041 - 58638 Iserlohn / Nußberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie- verbrauch	51.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.06.2034	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24351041 - 58638 Iserlohn / Nußberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351041 - 58638 Iserlohn / Nußberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351041 - 58638 Iserlohn / Nußberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351041 - 58638 Iserlohn / Nußberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351041 - 58638 Iserlohn / Nußberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351041 - 58638 Iserlohn / Nußberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351041 - 58638 Iserlohn / Nußberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351041 - 58638 Iserlohn / Nußberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351041 - 58638 Iserlohn / Nußberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351041 - 58638 Iserlohn / Nußberg

## 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: 24351041 - 58638 Iserlohn / Nußberg

## Ein erster Eindruck

Wir verkaufen ein familienfreundliches Reihenmittelhaus in beliebter Wohnlage am Nussberg in Iserlohn. Die Immobilie in Hanglage punktet mit einem modernen Grundriss, der sich mit 127m<sup>2</sup> Wohnfläche über das Garten-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss erstreckt. Zum Objekt gehört ein pflegeleichter Garten mit ca. 130m<sup>2</sup> Fläche. Insgesamt stehen Ihnen 5 Zimmer zur Verfügung: Im Gartengeschoss •Großes Wohnzimmer (ca. 25m<sup>2</sup>) mit Ausgang zur Terrasse Im Erdgeschoss •Äußerst großzügiger Küchen- / Essbereich mit fast 20 m<sup>2</sup> plus Schlafzimmer & modernes Duschbad ( Die EBK ist nicht im Preis inkludiert ! ) Im Obergeschoss •Schlafzimmer & Kinderzimmer & Badezimmer Im Dachgeschoss •Großzügiges Atelier zur flexiblen Nutzung (knapp 21m<sup>2</sup>) •Zusätzliche Nutzfläche von ca. 12m<sup>2</sup> Das Haus liegt relativ zentral – schnell erreichen Sie von hier aus die Autobahn als auch die Innenstadt Iserlohn mit ihrer Infrastruktur. An den Fenstern finden Sie manuelle Rolläden. Ein Stellplatz gehört zum Haus. Glasfaseranschluss wurde bereits beantragt und ist in Bearbeitung. Folgende Modernisierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt: ?2021 Garten vor & hinter dem Haus neu durch eine Fachfirma für Garten & Landschaftsbau angelegt ?2019 Fenster auf der Wetterseite hinten erneuert ?2013 Bad im Erdgeschoss auch durch eine Fachfirma modernisiert Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns unter 02371 / 35 19 449 – Herr Jörg Retzlaff gibt Auskunft zu diesem Immobilienangebot. 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: 24351041 - 58638 Iserlohn / Nußberg

## Ausstattung und Details

2021 Garten vor & hinter dem Haus von einer Fachfirma für Garten & Landschaftsbau neu angelegt

2019 Fenster auf der Wetterseite hinten erneuert

2013 Bad im Erdgeschoss modernisiert

Stellplatz

Nutzfläche im KG ca. 12 m<sup>2</sup>

Glasfaseranschluß bereits angemeldet

Rollladen manuell

2 Bäder

EBK nicht im Preis enthalten, kann erworben werden



Objektnummer: 24351041 - 58638 Iserlohn / Nußberg

## 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: 24351041 - 58638 Iserlohn / Nußberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 51.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24351041 - 58638 Iserlohn / Nußberg

## 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)