

Iserlohn

# Charmantes Heimwerker-Juwel in begehrter Lage von Iserlohn-Dördel

Objektnummer: 24351025



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

**KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 743 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24351025 - 58638 Iserlohn

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

Objektnummer: 24351025 - 58638 Iserlohn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24351025
Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1953
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	169.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 23 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24351025 - 58638 Iserlohn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	316.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.06.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24351025 - 58638 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351025 - 58638 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351025 - 58638 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351025 - 58638 Iserlohn

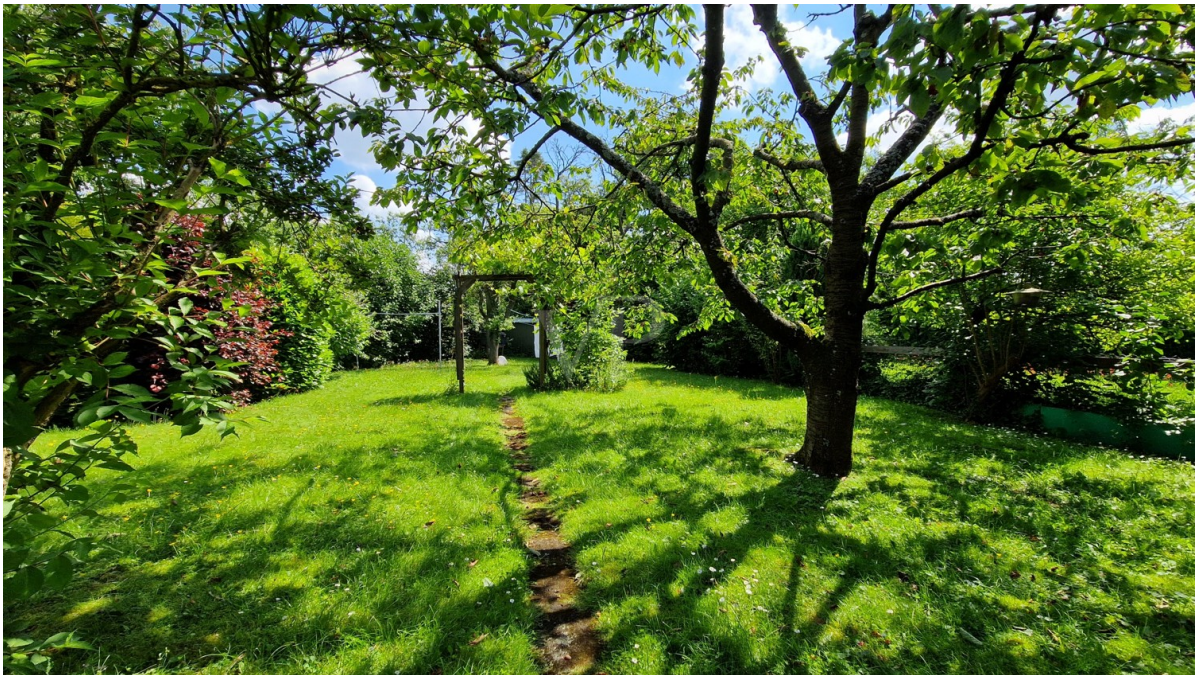
## Die Immobilie





Objektnummer: 24351025 - 58638 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351025 - 58638 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351025 - 58638 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351025 - 58638 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351025 - 58638 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

Objektnummer: 24351025 - 58638 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

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

Objektnummer: 24351025 - 58638 Iserlohn

## Ein erster Eindruck

Entdecken Sie dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1953 in der begehrten Wohnlage von Iserlohn-Dördel. Dieses kleine, gemütliche Haus bietet viel Potenzial für Selbsterbauer und Handwerker, die ihre eigenen Wohnträume verwirklichen möchten. Wohnfläche und Grundstück: Mit einer Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup>, verteilt auf das Erdgeschoss und Dachgeschoss, bietet das Haus genügend Raum für eine kleine Familie oder Paare. Das beeindruckende Kaufgrundstück von ca. 743 m<sup>2</sup> lädt zu vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten im Garten ein. Raumaufteilung: Erdgeschoss: - Schönes Wohnzimmer mit gemütlichem Kaminofen - Küche mit direktem Zugang zum Garten - Badezimmer mit separater Toilette - Eingangsbereich Dachgeschoss: - Zwei Schlafzimmer, eines davon mit einem kleinen Balkon - Ein weiteres kleines Zimmer, welches als kleiner Abstellraum oder ähnliches genutzt werden kann Zusätzliche Staufläche: Das Haus ist vollunterkellert und bietet somit reichlich Staufläche im Kellergeschoss sowie zusätzlichen Stauraum auf dem Spitzboden. Weitere Ausstattungsmerkmale: Eine Garage gehört ebenfalls zum Haus und bietet sicheren Platz für Ihr Fahrzeug. Nutzen Sie die Chance, in einer begehrten Lage Ihr individuelles Traumhaus zu gestalten und genießen Sie die Vorteile eines großzügigen Grundstücks. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung! VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte

Objektnummer: 24351025 - 58638 Iserlohn

## Ausstattung und Details

- ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 23 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss
- weitere Staufläche im Spitzboden
- ca. 743 m<sup>2</sup> Kaufgrundstück
- Begehrte Wohnlage in Iserlohn-Dördel
- 1 Garage
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Balkon
- Gartenhütte



Objektnummer: 24351025 - 58638 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: 24351025 - 58638 Iserlohn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 316.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24351025 - 58638 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)