

Iserlohn

# Gepflegte Eigentumswohnung in zentraler Lage von Iserlohn

Objektnummer: 24351067



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

KAUFPREIS: 119.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24351067 - 58636 Iserlohn

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

Objektnummer: 24351067 - 58636 Iserlohn

## Auf einen Blick

|              |                       |                       |   |
|--------------|-----------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 24351067              | Kaufpreis             | 119.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 59 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp           | Etagenwohnung   |
| Zimmer       | 2                     | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1                     |                       |   |
| Badezimmer   | 1                     |                       |   |
| Baujahr      | 2003                  | Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz         | Bauweise              | Massiv  |
|              |                       | Ausstattung           | Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 24351067 - 58636 Iserlohn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergieverbrauch         | 63.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.11.2034     | Energie-Effizienzklasse     | B                          |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 2003                       |

Objektnummer: 24351067 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351067 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351067 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351067 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351067 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Objektnummer: 24351067 - 58636 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: 24351067 - 58636 Iserlohn

## Ein erster Eindruck

Diese moderne und gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einem ansprechenden Mehrfamilienhaus mit nur acht Parteien, das im Jahr 2003 erbaut wurde. Die Immobilie überzeugt durch eine zentrale Lage in Iserlohn, eine hervorragende Verkehrsanbindung sowie eine durchweg gepflegte Umgebung. Die ca. 59 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung bietet ein durchdachtes Raumkonzept, das modernes Wohnen mit Behaglichkeit verbindet. Der großzügige Wohn- und Küchenbereich lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne. Der einladende Eingangsbereich rundet das Raumangebot ab. Ein kleiner, aber gemütlicher Balkon bietet Raum für entspannte Stunden im Freien. Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil und einen eigenen Stellplatz, die zusätzlichen Komfort und Funktionalität bieten. Das gepflegte Mehrfamilienhaus und die junge Bausubstanz machen diese Immobilie besonders attraktiv – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Highlights der Immobilie: - Baujahr: 2003 - Wohnfläche: 59 m<sup>2</sup> - Raumaufteilung: Großzügiger Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Eingangsbereich - Außenbereich: Kleiner Balkon - Zusätzlicher Komfort: Eigenes Kellerabteil, eigener Stellplatz - Lage: Zentrumnahe Lage in Iserlohn mit sehr guter Verkehrsanbindung Diese Eigentumswohnung bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24351067 - 58636 Iserlohn

## Ausstattung und Details

- Gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung
- Mehrfamilienhaus mit 8 Parteien
- Junges Baujahr (2003)
- Kleiner Balkon
- Eigenes Kellerabteil
- Eigener Stellplatz
- Zentrumnahe Lage
- Gute Verkehrsanbindung
- Großzügige Aufteilung: Wohn- & Küchenbereich, Schlafzimmer, großzügiges Badezimmer mit Dusche & Badewanne und Eingangsbereich

Objektnummer: 24351067 - 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: 24351067 - 58636 Iserlohn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 63.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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: 24351067 - 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)