

Iserlohn

# Charmante Eigentumswohnung in zentraler Lage von Iserlohn

Objektnummer: 24351074



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

KAUFPREIS: 124.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24351074 - 58638 Iserlohn

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

Objektnummer: 24351074 - 58638 Iserlohn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24351074	Kaufpreis	124.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Kamin
Baujahr	1903		

Objektnummer: 24351074 - 58638 Iserlohn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	225.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.11.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1903

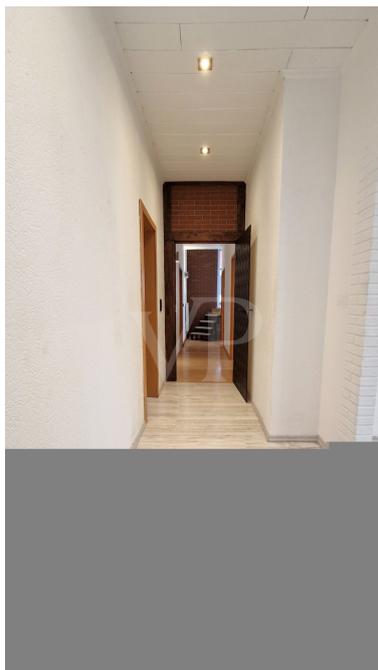
Objektnummer: 24351074 - 58638 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351074 - 58638 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351074 - 58638 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351074 - 58638 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351074 - 58638 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351074 - 58638 Iserlohn

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Iserlohn**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

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: 24351074 - 58638 Iserlohn

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Eigentumswohnung mit ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen den perfekten Mix aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort. Die Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 5-Parteienhauses, das 1903 erbaut wurde. Die Fläche der Eigentumswohnung wurde erst 1996 zur Wohnfläche umgebaut. Ihre Highlights im Überblick: - Großzügiger Wohnraum: Das helle Wohnzimmer mit Kamin lädt zu gemütlichen Abenden ein und bildet den Mittelpunkt der Wohnung - Flexible Raumaufteilung: Neben zwei Schlafzimmern steht Ihnen ein separates Ankleidezimmer zur Verfügung – ideal für zusätzlichen Stauraum nutzbar - Modernisiertes Badezimmer: Das 2015 erneuerte Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Die Duschkabine wurde erst 2023 erneuert - Praktischer Vorratsraum: Direkt unter der Küche befindet sich ein zusätzlicher Raum mit ca. 6 m<sup>2</sup>, der Ihnen wertvollen Stauraum bietet. - Großzügige Dachterrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>) Technik und Ausstattung: Die Technik der Wohnung wurde 1996 neu installiert und bietet eine solide technische Basis. Besonders hervorzuheben ist die neue Therme, die erst 2022 installiert wurde. Lage: Die zentrale Lage in Iserlohn macht diese Wohnung besonders attraktiv. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Diese Wohnung überzeugt durch ihre Großzügigkeit, den einzigartigen Charme und die durchdachte Raumaufteilung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Hinweis: Die Nutzung der Dachterrasse erfolgt seit 1996 mit Duldung der Hausgemeinschaft.

Objektnummer: 24351074 - 58638 Iserlohn

## Ausstattung und Details

- Gepflegte Eigentumswohnung mit ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zusätzlicher Vorratsraum unter der Küche (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- Befindet sich im 1. OG eines 5-Parteienhauses
- Zentrale Lage
- Baujahr 1903
- Fläche wurde erst 1996 zur Wohnung umgebaut
- Therme wurde 2022 erneuert
- Badezimmer 2015 renoviert
- Erneuerung Duschkabine 2023
- Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin
- 2 Schlafzimmer
- separates Ankleidezimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Große Dachterrasse- Nutzung wird geduldet

Objektnummer: 24351074 - 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: 24351074 - 58638 Iserlohn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 225.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. 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: 24351074 - 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)