

Iserlohn

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

Property ID: 24351025



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

**PURCHASE PRICE: 169.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 743 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24351025 - 58638 Iserlohn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24351025 - 58638 Iserlohn

## At a glance

Property ID	24351025	Purchase Price	169.000 EUR
Living Space	ca. 86 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 23 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1953		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24351025 - 58638 Iserlohn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	316.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.06.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		



Property ID: 24351025 - 58638 Iserlohn

## The property





Property ID: 24351025 - 58638 Iserlohn

## The property





Property ID: 24351025 - 58638 Iserlohn

## The property





Property ID: 24351025 - 58638 Iserlohn

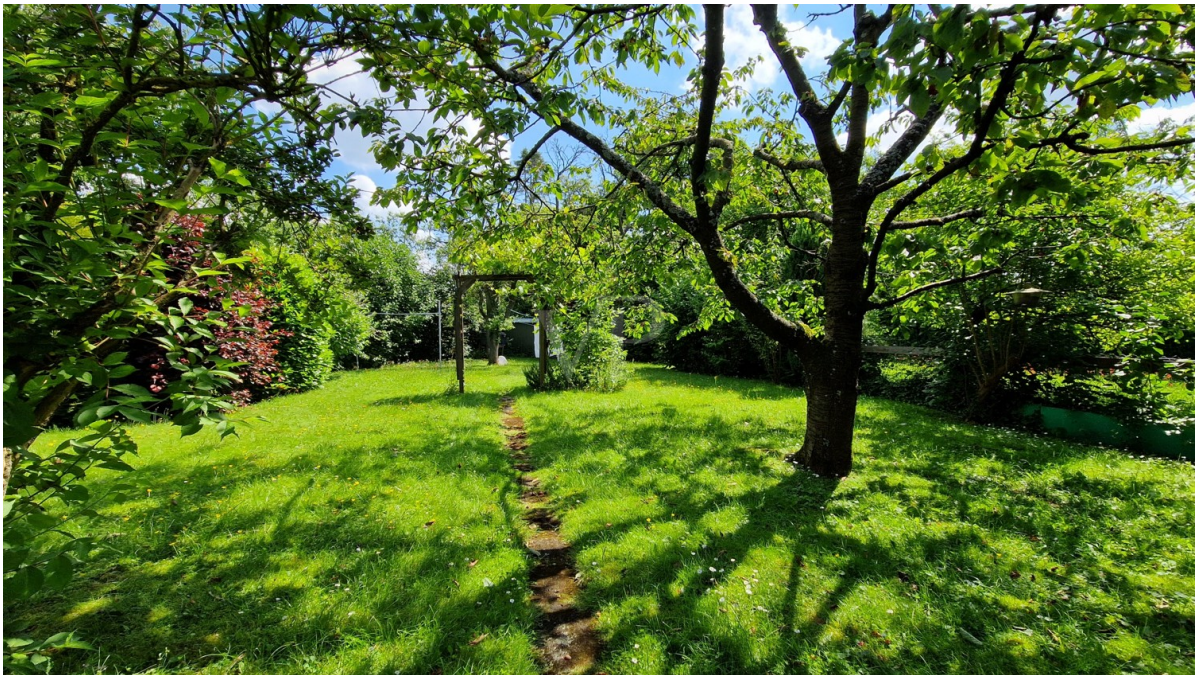
## The property





Property ID: 24351025 - 58638 Iserlohn

## The property



Property ID: 24351025 - 58638 Iserlohn

## The property





Property ID: 24351025 - 58638 Iserlohn

## The property





Property ID: 24351025 - 58638 Iserlohn

## The property



Property ID: 24351025 - 58638 Iserlohn

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23



Property ID: 24351025 - 58638 Iserlohn

## The property

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)

Property ID: 24351025 - 58638 Iserlohn

## A first impression

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

Property ID: 24351025 - 58638 Iserlohn

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24351025 - 58638 Iserlohn

## All about the location

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.

Property ID: 24351025 - 58638 Iserlohn

## Other information

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.



Property ID: 24351025 - 58638 Iserlohn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)