

Iserlohn

# Charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Sümvern

Número de propiedad: 23351078



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

PRECIO DE COMPRA: 132.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 77 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 23351078 - 58640 Iserlohn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23351078 - 58640 Iserlohn

## De un vistazo

Número de propiedad	23351078
Superficie habitable	ca. 77 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1967
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	132.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza

Número de propiedad: 23351078 - 58640 Iserlohn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	117.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.06.2032	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 23351078 - 58640 Iserlohn

## La propiedad



Número de propiedad: 23351078 - 58640 Iserlohn

## La propiedad

**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)

Número de propiedad: 23351078 - 58640 Iserlohn

## Una primera impresión

Diese einladende 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Parteien in einer begehrten Wohngegend von Iserlohn. Die ca. 65 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche bieten ein behagliches Ambiente, während die zusätzliche Terrasse einen idyllischen Rückzugsort im Freien schafft. Die Wohnung besticht durch ein durchdachtes Raumkonzept, bestehend aus einem lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, einer Küche, zwei gemütlichen Schlafzimmern sowie einem ansprechenden Tageslichtbadezimmer mit Badewanne. Ein besonderes Highlight ist der separate Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände bietet. Ein Außenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung. Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1967 erbaut und seither kontinuierlich in Stand gehalten. Die letzte Modernisierungsmaßnahme fand 2021 statt, als eine neue Wohnungstür eingebaut wurde. Aktuell ist die Wohnung zuverlässig vermietet, wobei die Kaltmiete bei 349 € pro Monat liegt. Dies macht die Immobilie nicht nur zu einer interessanten Kapitalanlage, sondern bietet auch die Option zur Eigennutzung für künftige Eigentümer. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verspricht ein komfortables Wohngefühl. Erleben Sie die Vorzüge dieser charmanten Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von deren einladendem Flair persönlich zu überzeugen. Hinweis: In diesem Gebäude verkaufen wir mehrere Wohnungen, welche auch zusammen erworben werden können. VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte #vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienluedenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn #Lüdenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen #Immobilienverrentung

Número de propiedad: 23351078 - 58640 Iserlohn

## Detalles de los servicios

- 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung
- Reine Wohnfläche ca. 65 m<sup>2</sup> plus Terrasse
- 2 Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- Separates Kellerabteil
- Separater Außenstellplatz
- gepflegtes Gebäude aus 1967
- 2021 Wohnungstür der Wohnung erneuert
- 2017 Hausflur gestrichen
- 2012 Hauseingangsanlage
- 2012 2 Balkone angesetzt
- 2012 Hausanstrich & Isolierung Westwand
- Zuverlässig vermietet



**Número de propiedad: 23351078 - 58640 Iserlohn**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23351078 - 58640 Iserlohn

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 117.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número de propiedad: 23351078 - 58640 Iserlohn

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)