

Iserlohn / Obergrüne

# Wohntraum in Iserlohn - Handwerker und Selbermacher aufgepasst!

CODE DU BIEN: 24351009



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

PRIX D'ACHAT: 190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 159 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 662 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24351009 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24351009 - 58644 Iserlohn / Obergrüne**

## En un coup d'œil

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| CODE DU BIEN           | 24351009            |
| Surface habitable      | ca. 159 m²          |
| Type de toiture        | à deux versants     |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement |
| Pièces                 | 8                   |
| Chambres à coucher     | 4                   |
| Salles de bains        | 3                   |
| Année de construction  | 1964                |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 190.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 38 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                     |

CODE DU BIEN: 24351009 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.09.2027           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie    | 237.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique    | G                         |

CODE DU BIEN: 24351009 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351009 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351009 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



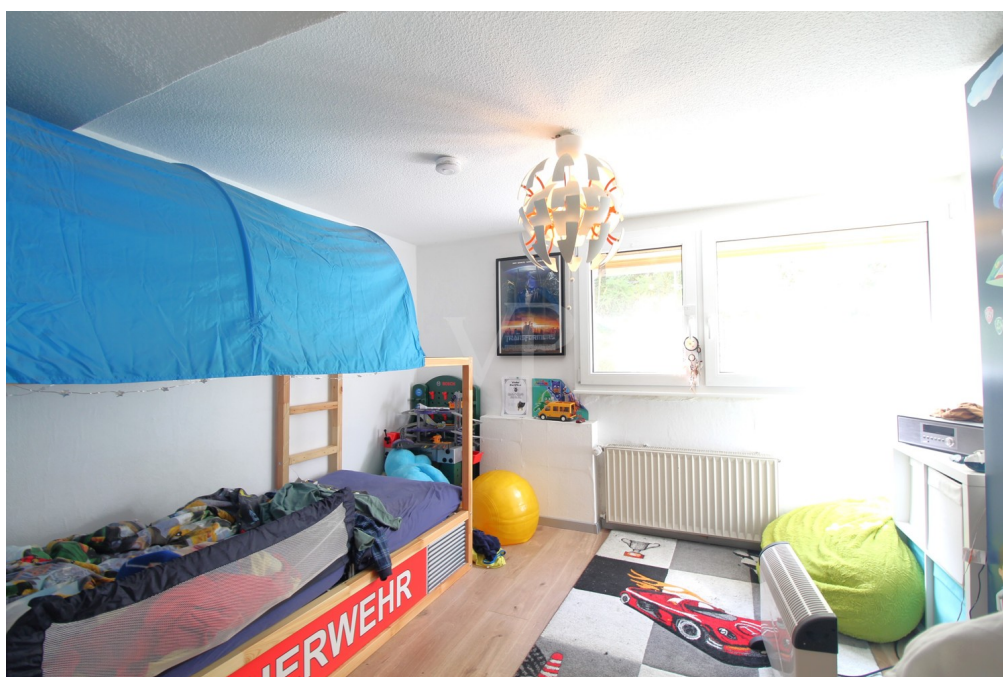
CODE DU BIEN: 24351009 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351009 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351009 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351009 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351009 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

CODE DU BIEN: 24351009 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24351009 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## Une première impression

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause - ein charmantes Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung in idyllischer und ruhiger Lage von Iserlohn. Diese Immobilie ist die perfekte Gelegenheit für Handwerker und Selbsterbauer, die ihre Wohnträume verwirklichen möchten. Das Haus bietet insgesamt ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in eine geräumige Hauptwohnung im Erdgeschoss und Dachgeschoss sowie eine gemütliche Einliegerwohnung im Untergeschoss. Die Einliegerwohnung im Untergeschoss erstreckt sich über ca. 55 m<sup>2</sup> und umfasst ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne. Perfekt für Gäste, Familienmitglieder oder als separate Mieteinheit. Die Hauptwohnung bietet ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit einem einladenden Kaminofen. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zur Terrasse hinter dem Haus, wo Sie die Natur und Ruhe genießen können. Das Erdgeschoss verfügt über ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, während sich im Dachgeschoss ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC befinden. Komfort und Funktionalität sind hier perfekt vereint. Beide Wohneinheiten sind mit einer eigenen Heizungsanlage (Gas) ausgestattet, was für individuellen Komfort sorgt. Die Immobilie erstreckt sich über ein großzügiges Kaufgrundstück von ca. 662 m<sup>2</sup>, das Ihnen Raum für Gestaltung und Entfaltung bietet. Erfüllen Sie sich Ihre Wohnträume und nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, ein liebevoll gestaltetes Zuhause in einer ruhigen Lage von Iserlohn zu erwerben. VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte #vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienluedenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn #Luedenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen #Immobilienverrentung

CODE DU BIEN: 24351009 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## Détails des commodités

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Einliegerwohnung ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hauptwohnung ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gesamte Wohnfläche ca. 159 m<sup>2</sup>
- Gute Raumaufteilung
- Waldrandlage
- ca. 662 m<sup>2</sup> Kaufgrundstück

CODE DU BIEN: 24351009 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24351009 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2027. Endenergiebedarf beträgt 237.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24351009 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)