

Iserlohn / Gerlingsen

Modernes Familienidyll in Iserlohn / Gerlingsen

CODE DU BIEN: 24351070



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 600 m²

CODE DU BIEN: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

- 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: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24351070
Surface habitable	ca. 174 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2009
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 21 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation finale d'énergie	55.80 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.11.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propriété



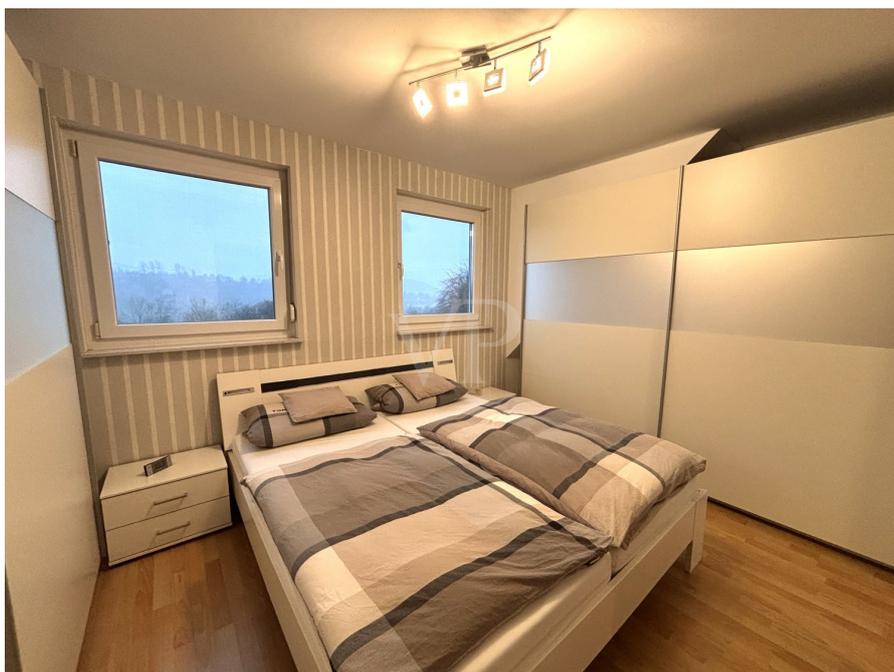
CODE DU BIEN: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propriété



CODE DU BIEN: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propriété



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

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

CODE DU BIEN: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

Une première impression

Sie sind auf der Suche nach Ihrem Traumhaus? Warten Sie nicht länger – hier ist es! Im schönen Iserlohn / Gerlingsen verkaufen wir ein modernes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2009. Die Immobilie befindet sich auf einer Privatstrasse (1/4 Eigentumsanteil im Kaufpreis enthalten) in ruhiger Sackgassenlage am Waldrand. Trotz der ruhigen Lage besteht hervorragende Verkehrsanbindung. Das Haus steht auf ca. 600m² Grundstücksfläche und bietet Ihnen großzügige ca. 174m² Wohnfläche. Diese verteilt sich auf 6 Zimmer zzgl. Küche, Diele & Badezimmer. Sämtliche Hausanschlüsse sind in einem separaten Raum untergebracht. Die schicke Einbauküche stammt aus dem Baujahr und ist im Kaufpreis enthalten. Den Spitzboden des Hauses können Sie als Abstellfläche nutzen. Die ca. 34m² große Terrasse lädt zum Verweilen ein und verfügt über eine praktische elektrische Markise (aus 2019). Im pflegeleichten Garten steht Ihnen ein hübsches Gartenhaus (aus 2009) als zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung. Wohlige Wärme spendet eine Fußbodenheizung im gesamten Haus – Energieträger hierfür sind Holzpellets. Für die Pellets ist selbstverständlich ein separater, isolierter Raum vorhanden. Ebenfalls im Kaufpreis enthalten sind 1 Garage mit elektrischem Tor, 1 Carport sowie 2 Stellplätze. Im Jahr 2021 wurde eine Wallbox installiert, damit auch elektrisch betriebene Fahrzeuge hier aufgeladen werden können. Nutzen Sie also Ihre Chance und kontaktieren Sie uns für einen persönlichen vor-Ort Termin. Gern helfen unsere Kollegen von VON POLL FINANCE bzgl. individueller Finanzierungsmöglichkeiten weiter!

CODE DU BIEN: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

Détails des commodités

2021 Wallbox
2019 elektrische Markise
2016 Pellettraum ca. 9m² (isoliert)
2009 Gartenhaus
2009 Einbauküche
Garagenanbau ca. 9 m²
Elektrische Markise
Hausanschlußraum ca. 12 m²
Garage mit elektrischem Garagentor
2 Stellplätze
Carport
Rollladen Alu
Abstellfläche auf Spitzboden
Fußbodenheizung

CODE DU BIEN: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

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: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 55.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. 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.

CODE DU BIEN: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

Contact

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

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a Iserlohn
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com