

Iserlohn

# Gepflegtes Reihenendhaus mit großem Garten (Erbpachtgrundstück) in ruhiger Lage von Iserlohn

????????? ??????????: 24351051



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

???? ??????: 195.000 EUR • ??????????: ca. 101 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ?????? ????: 786 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24351051 - 58638 Iserlohn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 24351051 - 58638 Iserlohn

?? ??? ??????

???????? ?????????	24351051	????? ???????	195.000 EUR
????????????	ca. 101 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	3		
????????????? ???	2		
????????????		?????????	???????
????????????	1	??????????????	
????? ?????????????	1964	??????????????????????	ca. 41 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 24351051 - 58638 Iserlohn

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	????????? ????????	????????? ????????	200.90 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????? ????????????????? ????????? ???	16.09.2034	????????????? ????????????? ?????????????	G
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1964



???????? ????????: 24351051 - 58638 Iserlohn

?? ????????





???????? ????????: 24351051 - 58638 Iserlohn

?? ????????





???????? ????????: 24351051 - 58638 Iserlohn

?? ????????





???????? ??????????: 24351051 - 58638 Iserlohn

?? ?????????





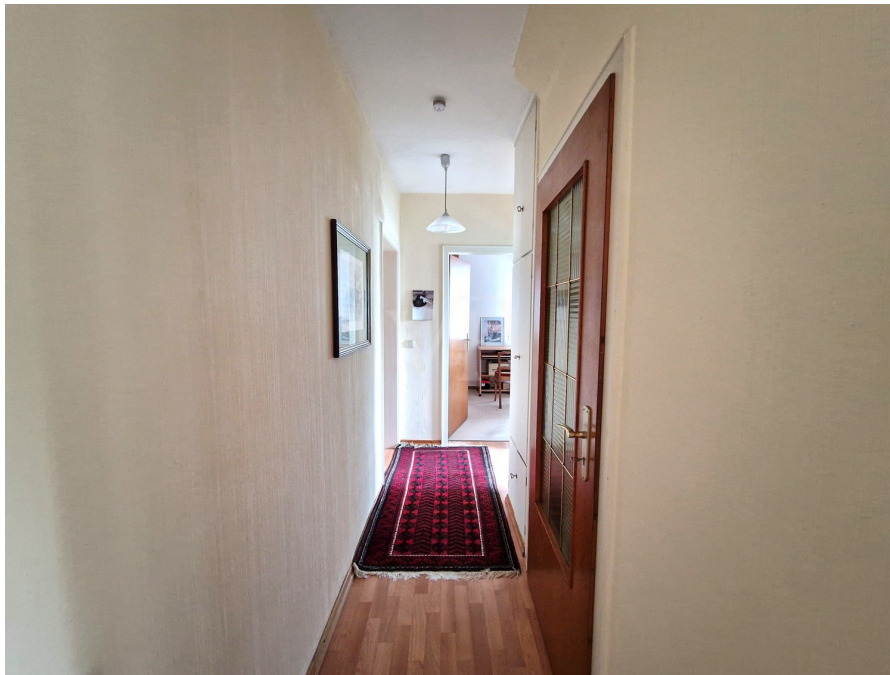
???????? ????????: 24351051 - 58638 Iserlohn

?? ????????



???????? ????????: 24351051 - 58638 Iserlohn

?? ????????





???????? ????????: 24351051 - 58638 Iserlohn

?? ????????



???????? ????????: 24351051 - 58638 Iserlohn

?? ????????

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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23



??????? ????????: 24351051 - 58638 Iserlohn

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Reihenendhaus in ruhiger Lage von Iserlohn bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Auf einem Erbpachtgrundstück von ca. 786 m<sup>2</sup> gelegen, genießen Sie hier viel Platz und Ruhe. Die jährliche Erbpacht beträgt derzeit 562,62 Euro. Eine Garage auf einem ca. 20 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück ist bereits im Kaufpreis inbegriffen, und ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage rundet das Angebot ab. Mit einer Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup> überzeugt das Haus durch eine gute Raumaufteilung und bietet ideale Voraussetzungen für eine Familie. Die Immobilie ist sehr gepflegt, jedoch renovierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre eigenen Gestaltungsideen umzusetzen. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und Spielen ein. Besonders hervorzuheben ist die Ausbaureserve im Dachgeschoss, die zusätzliches Potenzial für weitere Wohnfläche bietet. Der Keller mit einer Nutzfläche von ca. 41 m<sup>2</sup> bietet zudem wertvollen Stauraum oder Platz für Hobbys. Ergreifen Sie die Chance, dieses charmante Reihenendhaus nach Ihren Wünschen zu gestalten und ein Zuhause in einer attraktiven und ruhigen Wohngegend von Iserlohn zu schaffen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung! 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

??????? ???????: 24351051 - 58638 Iserlohn

???????????????? ???? ??????????

- Grundbesitzabgaben 970,05 Euro (für 2024 gesamt)
- Erbpachtzins im Jahr 562,62 Euro
- 1 Garage und 1 Stellplatz vor der Garage (Kaufgrundstück von ca. 20 m<sup>2</sup>)
- Gute Raumaufteilung
- Doppeltverglaste Kunststofffenster
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Ruhige Lage
- ca. 41 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss
- 2004 Erneuerung und Dämmung des Daches



??????? ???????: 24351051 - 58638 Iserlohn

??? ??? ??? ???????????

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. 2 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. 3-4 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.

??????? ????????: 24351051 - 58638 Iserlohn

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 200.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

???????? ??????????: 24351051 - 58638 Iserlohn

????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

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)