

Iserlohn / Gerlingsen

# Modernes Familienidyll in Iserlohn / Gerlingsen

????????? ??????????: 24351070



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

???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 174 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 600 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

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

???????? ??????????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24351070	????? ???????	449.000 EUR
????????????	ca. 174 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4	????? ??????????????	2021
??????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	2009	?????????????	ca. 21 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????	????????????????????	????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????????????	???????? ???????????? ????????????	55.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ??????????	18.11.2034	???????????? ????????????	B
????? ???????????	??????	???????????? ???????????? ????????????	2009

???????? ??????????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

?? ?????????



???????? ??????????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

?? ?????????



???????? ????????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

?? ????????



???????? ????????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

?? ????????



???????? ????????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

?? ????????



???????? ??????????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

?? ?????????



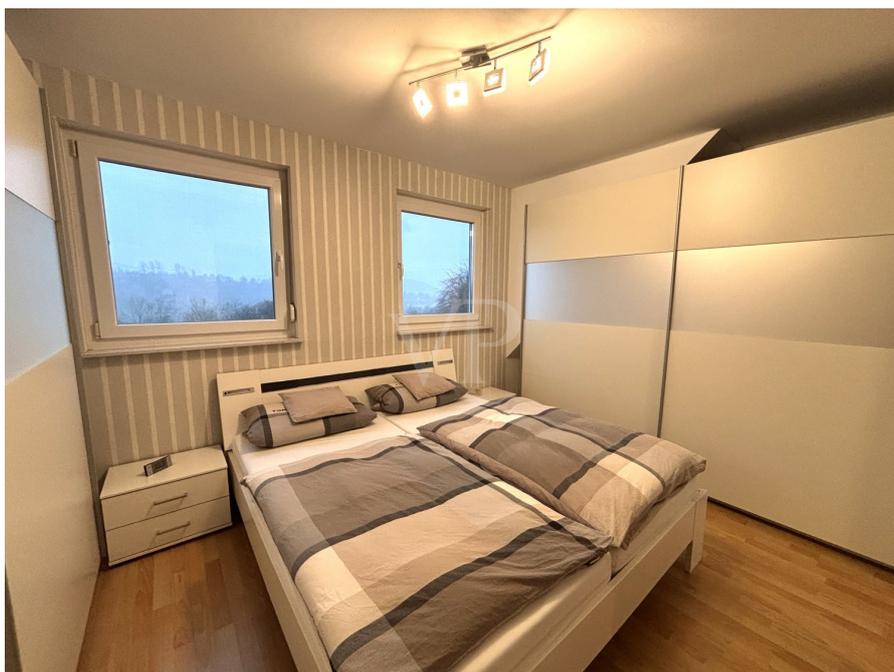
???????? ??????????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

?? ?????????



???????? ??????????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

?? ?????????



??????? ???????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

?? ????????



??????? ???????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

?? ????????



???????? ??????????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

?? ?????????



????????? ??????????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

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

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Iserlohn**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

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

??????? ???????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

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

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. 600m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und bietet Ihnen großzügige ca. 174m<sup>2</sup> 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. 34m<sup>2</sup> 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!

??????? ???????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

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

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

??????? ???????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

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

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.

??????? ???????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 55.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24351070 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

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

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

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)