

Iserlohn

# Schöne 2-Zimmer Wohnung in ruhiger Wohngegend

????????? ??????????: 24351078

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????????: 370 EUR • ??????????: ca. 63 m<sup>2</sup> • ?????????: 2

??????? ????????: 24351078 - 58644 Iserlohn

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

???????? ??????????: 24351078 - 58644 Iserlohn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24351078	????? ??????????	370 EUR
????????????	ca. 63 m <sup>2</sup>	????????????	80 EUR
????????	3	????????	
????????	2	????????	??????
???????????? ???	1	????????????	
????????		??????	????????????????
????????	2		????????, ?????????
????? ?????????????	1964		

???????? ??????????: 24351078 - 58644 Iserlohn

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

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	???????? ??????? ???????	???????? ??????? ????????????	353.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ???????? ???	15.12.2025	????????????? ????????????? ????????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1964

???????? ????????: 24351078 - 58644 Iserlohn

?? ????????





???????? ????????: 24351078 - 58644 Iserlohn

?? ????????



???????? ????????: 24351078 - 58644 Iserlohn

?? ????????





???????? ????????: 24351078 - 58644 Iserlohn

?? ????????





???????? ????????: 24351078 - 58644 Iserlohn

?? ????????



???????? ??????????: 24351078 - 58644 Iserlohn

?? ?????????





???????? ????????: 24351078 - 58644 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)



???????? ???????? : 24351078 - 58644 Iserlohn

?? ????????

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß dem §§ 73 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19. Oktober 2023

Ort/Quilich bei: 15.12.2024 Registernummer: NW-2024-005483067 1

**Gebäude**  
Mehrfamilienwohnhaus mit Anbau  
An Linderplatz 21  
58644 Iserlohn  
Geometrische Gebäudefläche  
1964  
Bezugsjahr  
2017 bis 2022

**Zusätzliche Angaben**  
Gebäudeenergie für Heizung 1 Erdgas  
Energie für Warmwasser 1 Erdgas  
Energie für Lüftung 142

**Verwendung**  
Anlage Lüftung 1  Freistellung  Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  
 Schweißlösung  Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung  
Anlage Kühlung 1  Phase Kühlung  Kühlung aus Strom  
 Gesteine Kühlung  Kühlung aus Wärme

**Erstellungsjahre Klimaanlage 1** Anzahl 0  Nachstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:  Sommerzeit

**Art der Ausstellung des Energieausweises**  
 Vermietung / Verkauf  Modernisierung (Änderung / Erweiterung)

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**  
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Vergleichswert dient die energetische Gebäudecharakteristik nach dem GEG, die sich in der Regel von dem allgemeinen Wohnflächenenergieverbrauch unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägigen Vergleichswerten für Gebäude mit ähnlichen Eigenschaften – siehe Seite 9, Teil des Energieausweises und die Modernisierungsmaßnahmen (Seite 4).  
 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 8 angegeben. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.  
 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 9 angegeben.  
Energieverbrauch nach Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller  
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**  
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

**Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)**  
Geometrische  
Gebäudeenergieberater HWK  
Schweine, Dr. 246  
58559 Gesevierting  
Unterschrift des Ausstellers  
Schweine, Dr. 246  
58559 Gesevierting  
Schweine, Dr. 246  
58559 Gesevierting  
Ausstellungsnummer: 1149043024

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß dem §§ 73 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19. Oktober 2023

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Registernummer: NW-2024-005483067 2

**Energiebedarf**  
Treibhausgasemissionen 87,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (t/m²·a)  
Endenergiebedarf dieses Gebäudes 353,6 kWh/(m²·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 363,7 kWh/(m²·a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 353,6 kWh/(m²·a)**

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**  
Nutzung erneuerbarer Energien  für Heizung  für Warmwasser  
 Nutzung von Erdwärme bis 2 oder 3 Meter Tiefe  
 Erzeugung von 60% EE-Promittenz aus erneuerbaren Erzeugungsanlagen  
nach § 71 Absatz 1, 2, 4 und 5 in Verbindung mit § 70 bis 74 GEG:  
 Solarthermieanlage § 71c  
Solarthermieanlage § 71d  
Nutzung von Biomasse oder Wasserstoff § 71f  
Wärmepumpe § 71g  
Geothermie § 71h  
Sonnenkollektoren § 71i  
Drahtlose, drahtlose Wärmeübertragung § 71j  
Anzahl EE  Anzahl EE  Anzahl EE   
Art der erneuerbaren Energie:  Solarthermie  Biomasse  Wasserstoff  Wärmepumpe  Geothermie  Drahtlos  Drahtlos

**Vergleichswerte Endenergie 4**  
Energieeffizienzklasse: **G** (353,6 kWh/(m²·a))  
Energieeffizienzwerte: 353,6 kWh/(m²·a)

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**  
Das GEG definiert die Berechnungsverfahren zur Ermittlung der energetischen Qualität eines Gebäudes. Insbesondere zeigen standardisierte Randbedingungen ein bei den angegebenen Wertesicherheitsrückläusen auf der tatsächlichen Energieverbraucher. Die angegebenen Bedarfswerte der Tabelle sind ziffriche Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudeenergiefläche (A<sub>G</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

???????? ????????: 24351078 - 58644 Iserlohn

?? ????????

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Registrierungsnummer: NW-2024-005483087 **3**

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

Energieverbrauch: Treibhausgasemissionen (kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/m<sup>2</sup>/a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	bis	Energieerträge <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor

weitere Einträge in Anlage

**Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben.

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Registrierungsnummer: NW-2024-005483087 **4**

**Empfehlungen des Ausstellers**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

**Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen**

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		geschätztes Ausmaß (Schnelldatensatz)		geschätztes Kosten- bzw. eingesparter Endenergie
			in Zusammenhang mit anderen Modernisierungsmaßnahmen	Einzelmaßnahmen	Anteil	Anteil	
1	Keller	Kellerdecke, Wärmedämmung von unten anbringen, Dicke der Dämmung 10cm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2	Heizung	Sämtliche Heizkörper im Gebäude werden hydraulisch aufeinander abgestimmt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

weitere Einträge im Anhang

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

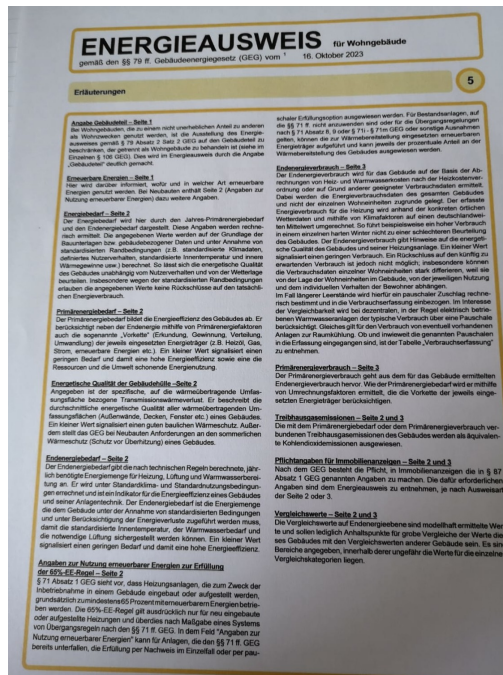
Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei:

Stephan Sohn, Gebäudenergieberater HWK  
Schweizer St. 244, 58285 Gevelsberg

**Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)**

???????? ?????????: 24351078 - 58644 Iserlohn

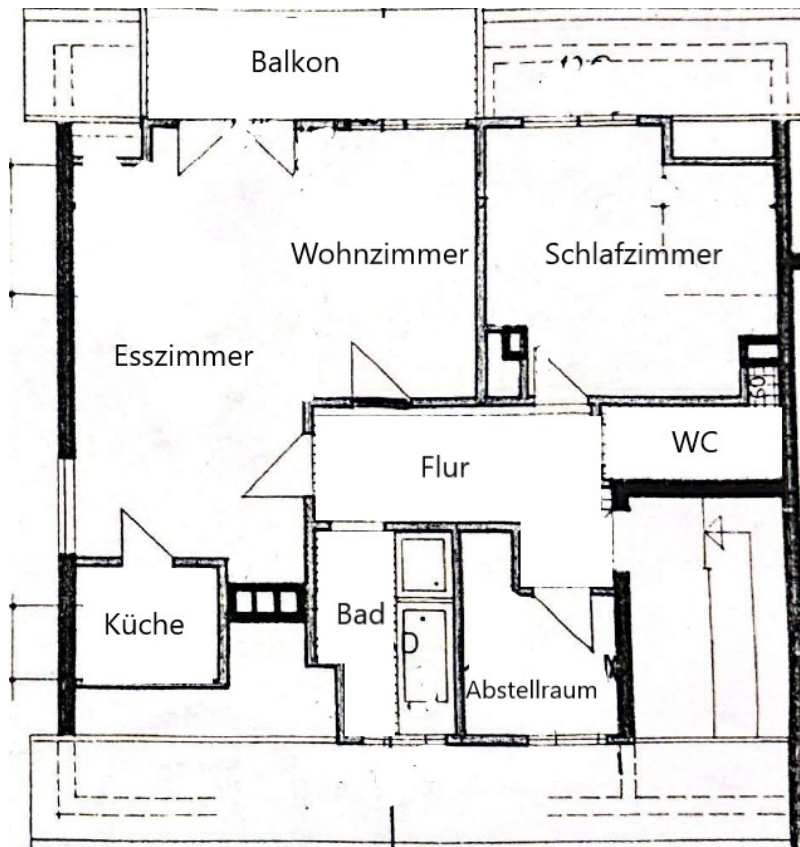
?? ?????????





???????? ?????????: 24351078 - 58644 Iserlohn

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ?????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

??????? ????????: 24351078 - 58644 Iserlohn

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

Wir vermieten eine gemütliche 2-Zimmer Dachgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 3 Wohneinheiten in Iserlohn. Die zu vermietende Wohnung bietet Ihnen ein großes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon. Der Balkon verfügt über eine elektrische Markise, die im Sommer etwas Schutz vor der Sonne gewährt. Zu der Wohnung gehört ebenfalls eine helle Einbauküche. Außerdem stehen Ihnen ein geräumiges Schlafzimmer und ein Abstellraum zur Verfügung. Das große Badezimmer verfügt über eine Dusche und über eine Badewanne, sowie über ein getrenntes WC. Geheizt wird die Immobilie mittels einer Etagenheizung. Heizkosten und Strom sind nicht in den Nebenkosten enthalten. Der Winterdienst ist in den Nebenkosten enthalten.

??????? ???????: 24351078 - 58644 Iserlohn

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

- 2-Zimmer Wohnung
- Dachgeschoss
- 3 WE
- Bad und WC getrennt
- Nebenkosten 80 € exkl. Heizkosten + Strom
- keine Haustiere
- Winterdienst Vermieter
- ca. 63 m<sup>2</sup>
- Balkon mit Markise
- kleine EBK mit Herd, Kühlschrank
- kein Keller



??????? ????????: 24351078 - 58644 Iserlohn

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

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. 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.

??????? ????????: 24351078 - 58644 Iserlohn

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2025. Endenergiebedarf beträgt 353.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

???????? ??????????: 24351078 - 58644 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)