

Iserlohn

# Blick ins Grüne: Renovierungsbedürftige 1-Zimmerwohnung mit Balkon in Iserlohn-Letmathe!

Número da propriedade: 24351002



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

PREÇO DE COMPRA: 44.500 EUR • ÁREA: ca. 45 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1

Número da propriedade: 24351002 - 58642 Iserlohn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24351002 - 58642 Iserlohn

## Numa vista geral

Número da propriedade	24351002	Preço de compra	44.500 EUR
Área	ca. 45 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	1	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Móveis	Varanda
Quartos	1		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1972		

Número da propriedade: 24351002 - 58642 Iserlohn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	107.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.01.2029	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 24351002 - 58642 Iserlohn

## O imóvel



Número da propriedade: 24351002 - 58642 Iserlohn

## O imóvel



Número da propriedade: 24351002 - 58642 Iserlohn

## O imóvel



Número da propriedade: 24351002 - 58642 Iserlohn

## O imóvel





Número da propriedade: 24351002 - 58642 Iserlohn

## O imóvel

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

Número da propriedade: 24351002 - 58642 Iserlohn

## Uma primeira impressão

Investieren Sie in Ihre Zukunft! Diese charmante 1-Zimmerwohnung im begehrten Stadtteil Iserlohn-Letmathe bietet eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger. Mit einer Wohnfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> befindet sich die Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972. Besonders attraktiv ist der eigene Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne bietet – ideal für Ihre Mieter, um nach einem langen Tag zu entspannen. Die Wohnung verfügt über ein Tageslichtbad mit Badewanne. Zwar besteht Renovierungsbedarf, jedoch eröffnet dies die Möglichkeit, den Wert der Immobilie durch Modernisierungsmaßnahmen zu steigern. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Dank der guten Verkehrsanbindung und der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Lage der Wohnung besonders vorteilhaft. Dies macht sie sowohl für Mieter als auch für Eigentümer interessant. Ob als langfristige Kapitalanlage oder zur späteren Eigennutzung – diese Immobilie bietet vielfältige Optionen und stellt eine wertbeständige Investition dar. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine zukunftsorientierte Kapitalanlage! Hinweis: Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und diese interessante Kapitalanlage kennenzulernen. 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

Número da propriedade: 24351002 - 58642 Iserlohn

## Detalhes do equipamento

- 1-Zimmerwohnung
- 1. OG
- Renovierungsbedürftig
- Aufzug vorhanden
- ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Eigenes Kellerabteil
- Tagelichtbadezimmer mit Badewanne
- Erbpachtgrundstück

Número da propriedade: 24351002 - 58642 Iserlohn

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24351002 - 58642 Iserlohn

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 107.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número da propriedade: 24351002 - 58642 Iserlohn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)