

Iserlohn

## Schöne 2-Zimmer Wohnung in ruhiger Wohngegend

Número da propriedade: 24351078



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

PREÇO DO ALUGUEL: 370 EUR • ÁREA: ca. 63 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24351078 - 58644 Iserlohn

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

Número da propriedade: 24351078 - 58644 Iserlohn

## Numa vista geral

Número da propriedade	24351078	Preço do aluguel	370 EUR
Área	ca. 63 m <sup>2</sup>	Custos adicionais	80 EUR
Piso	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Quartos	1		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1964		

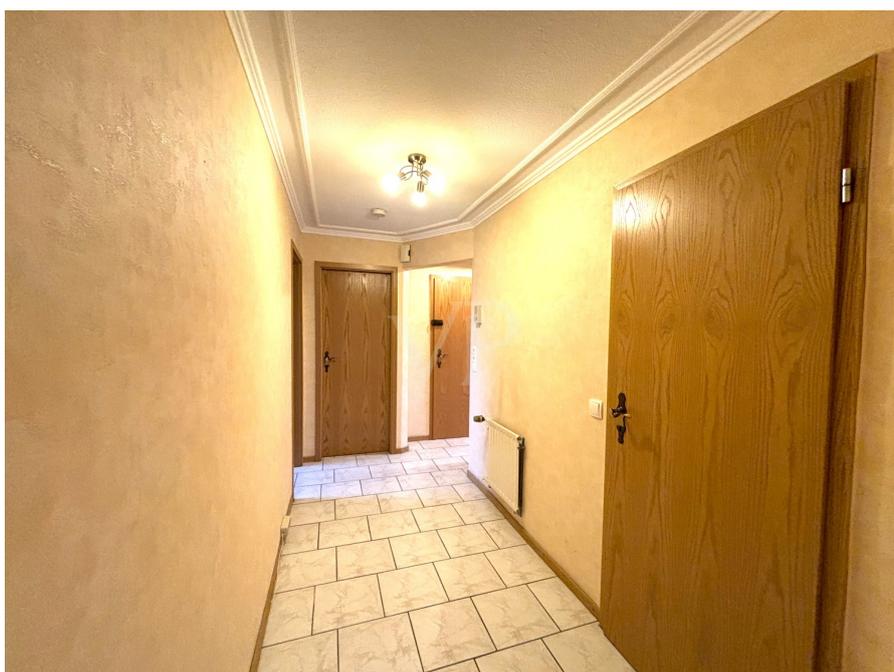
Número da propriedade: 24351078 - 58644 Iserlohn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	353.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	15.12.2025	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1964

Número da propriedade: 24351078 - 58644 Iserlohn

## O imóvel



Número da propriedade: 24351078 - 58644 Iserlohn

## O imóvel



Número da propriedade: 24351078 - 58644 Iserlohn

## O imóvel



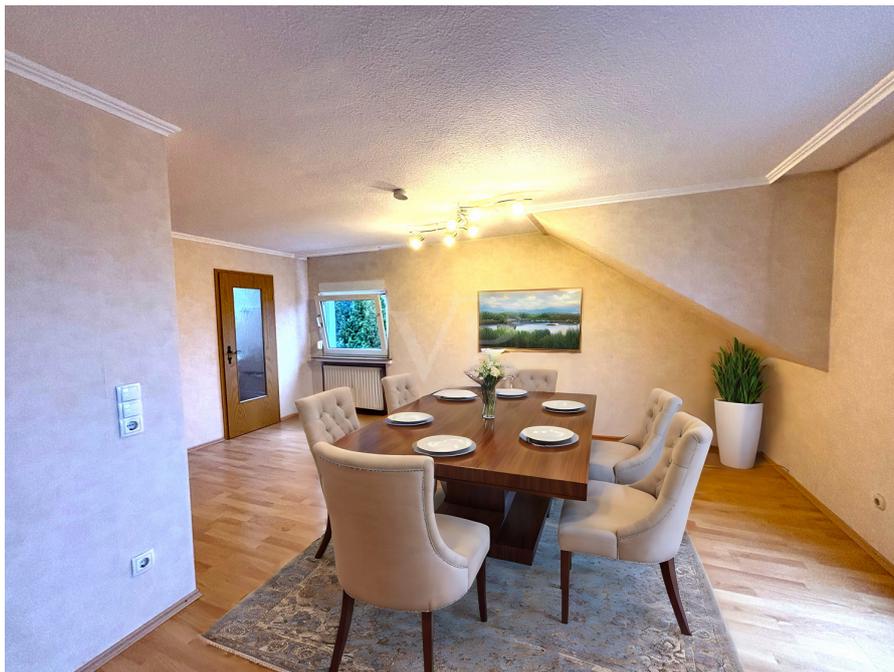
Número da propriedade: 24351078 - 58644 Iserlohn

## O imóvel



Número da propriedade: 24351078 - 58644 Iserlohn

## O imóvel



Número da propriedade: 24351078 - 58644 Iserlohn

## O imóvel



Número da propriedade: 24351078 - 58644 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)

Número da propriedade: 24351078 - 58644 Iserlohn

# O imóvel

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

Qualität bis: 15.12.2024 Registrierungsnummer: NW-2024-005483067 1

**Gebäude**  
Mehrfamilienwohnhaus mit Anbau  
An Linderplatz 21  
08844 Iserlohn  
Gebäudeart: Wohnhaus  
Baujahr: 2002  
Anzahl der Wohnungen: 3  
Gebäudefläche (A<sub>g</sub>): 288,8 m<sup>2</sup>  nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt  
Energetische Eigenschaften für Heizung: Erdgas  
Energetische Eigenschaften für Warmwasser: Erdgas  
Energieart: Erdgas  
Anlageart:  Feuerstätte  Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  
 Scheidflamme  Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung  
Art der Kühlung:  Passive Kühlung  Kühlung aus Strom  
 Geothermie / Kälte  Kühlung aus Wärme  
Inhaltliche Angaben Klimatisierung: Anzahl: 0 Nächste Fertigstellungsdatum der Installation:  
Anlage der Ausstattung des Energieausweises:  Neubau  Modernisierung  Sonstiges (Freitext)  
 Vermietung / Verkauf (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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudeoberfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen. Die Referenzwerte – siehe Seite 9. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsmaßnahmen (Seite 4).  
 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 9 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.  
 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 9 dargestellt.  
Gebrauchsanleitung/Bedienhinweise durch:  Eigentümer  Aussteller  
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (Freitextliche 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):  
Stephan Söber  
Gebäudeenergieberater HWK  
Schweitzer Str. 246  
50225 Grevelingen

Unterschrift des Ausstellers:  
Stephan Söber  
Schweitzer Str. 246  
50225 Grevelingen  
Tel. 02332/149042  
Ausweis-Nr.: NW-2024-005483067

1. Datum des angegebenen GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
2. nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG anzugeben  
3. Mehrfamilienwohnhaus  
4. der Wärmeerzeuger, der Übertragungs-  
5. Klimatisierung oder sonstige Lüftungs- und Klimaanlage in Sinne des § 74 GEG

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

**Bestandener Energiebedarf des Gebäudes** Registrierungsnummer: NW-2024-005483067 2

**Energiebedarf**  
Treibhausgasemissionen: 87,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (t/m<sup>2</sup>·a)  
Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 353,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 383,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Abgrenzung gemäß GEG:  
Zentraler Wärmeversorger:  vorhanden  
Energetische Qualität der Gebäudeteile:  
Anzahl: 142 (Wohnfläche) / 6,0 (Wohnfläche)  
Ausstattung:  Standard  verbessert

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)** 353,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**  
Nutzung erneuerbarer Energien:  für Heizung  für Warmwasser  
 Nutzung von Erdgas für Heizung gemäß § 71 Absatz 1a  
Verbindung mit Absatz 3 oder § 80  
 Erfüllung der 60% EE-Regel durch erneuerbare Erzeugungsanlagen  
nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 70 bis § 74 GEG:  
 Photovoltaik (PV)  Solarthermie (ST)  
 Wasserkraft (WK)  Windenergie (WE)  
 Biomasse (B)  Geothermie (G)  
 Nutzung von Solarthermie oder Wasserkraft (ST) (g)  
Wärmepumpen (WP) (g)  Solarthermie (ST) (g)  Biomasse (B) (g)  Geothermie (G) (g)  Windenergie (WE) (g)  Wasserkraft (WK) (g)  Photovoltaik (PV) (g)  
 Erfüllung der 60% EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG Anzahl EE: Anteil EE:  
Art der erneuerbaren Energie: Biomasse, Wasserkraft, Windenergie, Solarthermie, Photovoltaik, Geothermie, Wasserkraft, Windenergie, Solarthermie, Photovoltaik, Geothermie

**Vergleichswerte Endenergie**  
Energieeffizienzklasse: **F**  
Energieeffizienzklasse: **F**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**  
Das GEG definiert die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen sind bei den angegebenen Werten keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, die ausgetragenen Bedarfswerte der Skala sind ziffriche Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudeoberfläche (A<sub>g</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.  
1. nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
2. Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Energie in der Anlage  
3. Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Instandhaltung in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurden sind ohne Darstellung im Energieausweis, gemäß Berechnung im Einzelfall  
4. Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Nachfragebedarf

1. siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
2. nur bei Neubau sowie bei Modernisierung (§ 74 ff.) Absatz 2 GEG  
3. Mehrfamilienwohnhaus  
4. EE: Erneuerbare Energien, MW: Mehrfamilienhaus  
5. Anteil an Erneuerbare in der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
6. Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Erneuerbaren Anlagen

Número da propriedade: 24351078 - 58644 Iserlohn

# O imóvel

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registrierungsnummer: NW-2024-005483087      3

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

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	Energiegröße	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis					

weitere Einträge in Anlage

**Vergleichswerte Endenergie**

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 dem §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers      Registrierungsnummer: NW-2024-005483087      4

**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**  
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		gewünschte Kosten (Schwellige Angaben)	
			in Zusammenhang mit anderer Modernisierung	Einzelmaßnahme	geschätztes Ausmaß (kWh)	geschätztes Kosten (zu erregener Endenergie)
1	Keller	Kellerdecke, Wärmedämmung von unten anbringen, Dicke der Dämmung 10cm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Heizung	Sämtliche Heizkörper im Gebäude werden hydraulisch aufeinander abgestimmt	<input checked="" 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:

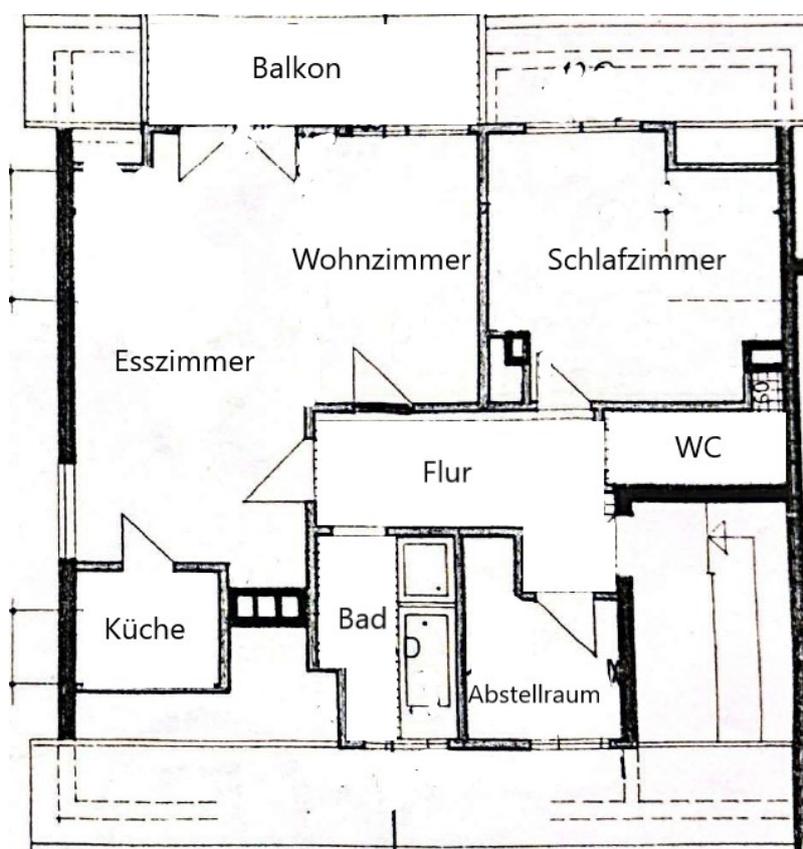
Stephan Sohn, Gebäudenergieberater HWK  
Schweizer St. 244, 58285 Gevelsberg

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



Número da propriedade: 24351078 - 58644 Iserlohn

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24351078 - 58644 Iserlohn

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24351078 - 58644 Iserlohn

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24351078 - 58644 Iserlohn

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24351078 - 58644 Iserlohn

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24351078 - 58644 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)