

Iserlohn

Schmuckstück in bester Lage von Iserlohn zu verkaufen

Property ID: 25351025



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 525.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 242 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 821 m²

Property ID: 25351025 - 58636 Iserlohn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25351025 - 58636 Iserlohn

At a glance

Property ID	25351025
Living Space	ca. 242 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1958
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	525.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25351025 - 58636 Iserlohn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	272.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.03.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 25351025 - 58636 Iserlohn

The property



Property ID: 25351025 - 58636 Iserlohn

The property



Property ID: 25351025 - 58636 Iserlohn

The property



Property ID: 25351025 - 58636 Iserlohn

The property



Property ID: 25351025 - 58636 Iserlohn

The property



Property ID: 25351025 - 58636 Iserlohn

The property



Property ID: 25351025 - 58636 Iserlohn

A first impression

In begehrter und ruhiger Wohnlage von Iserlohn präsentieren wir Ihnen dieses vielseitige Zweifamilienhaus auf einem großzügigen Kaufgrundstück von 821 m². Das Grundstück ist teilbar und zusätzlich bebaubar, was Ihnen attraktive Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet – sei es zur Erweiterung, Neubebauung oder als separate Veräußerung.

Das Haus bietet zwei Wohneinheiten mit durchdachter Raumaufteilung:

Erdgeschosswohnung: Aktuell vermietet, erzielt eine monatliche Kaltmiete von 510 Euro. Solide Einnahmequelle und direktes Plus für Kapitalanleger.

Obergeschoss/Dachgeschoss: Derzeit leerstehend – ideal zur Eigennutzung, Neuvermietung oder Modernisierung nach Ihren Vorstellungen.

Ein großzügiger Gartenbereich lädt zum Entspannen ein und bietet reichlich Platz für Familien, Hobbygärtner oder zusätzliche Gestaltungsideen. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Chance gibt, das Objekt ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten – ob für den eigenen Bedarf oder zur Steigerung der Rendite als Kapitalanlage.

Dieses charmante Zweifamilienhaus ist ein echtes Schmuckstück mit Potenzial – sei es für die Eigennutzung in einer der begehrtesten Lagen Iserlohns oder als renditestarke Kapitalanlage mit Entwicklungsspielraum.

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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 #Immobilienverrentung

Property ID: 25351025 - 58636 Iserlohn

Details of amenities

- 821 m² Kaufgrundstück
- Grundbesitzabgaben für 2025 jährlich 2.069,43 Euro
- Begehrte und zentrale Lage
- Vielseitige Nutzung möglich
- Erdgeschoss vermietet (510 € kalt/Monat)
- OG/DG leerstehend
- Garage vorhanden
- Großer Gartenbereich
- Renovierungsbedarf – ideal für individuelle Gestaltung

Property ID: 25351025 - 58636 Iserlohn

All about the location

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.

Property ID: 25351025 - 58636 Iserlohn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 272.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25351025 - 58636 Iserlohn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: iserlohn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com