

Iserlohn

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten in idyllischer Waldrandlage (Erbpachtgrundstück)

CODICE OGGETTO: 25351048



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 243.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 658 m²

CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25351048
Superficie netta	ca. 151 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	243.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 22 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

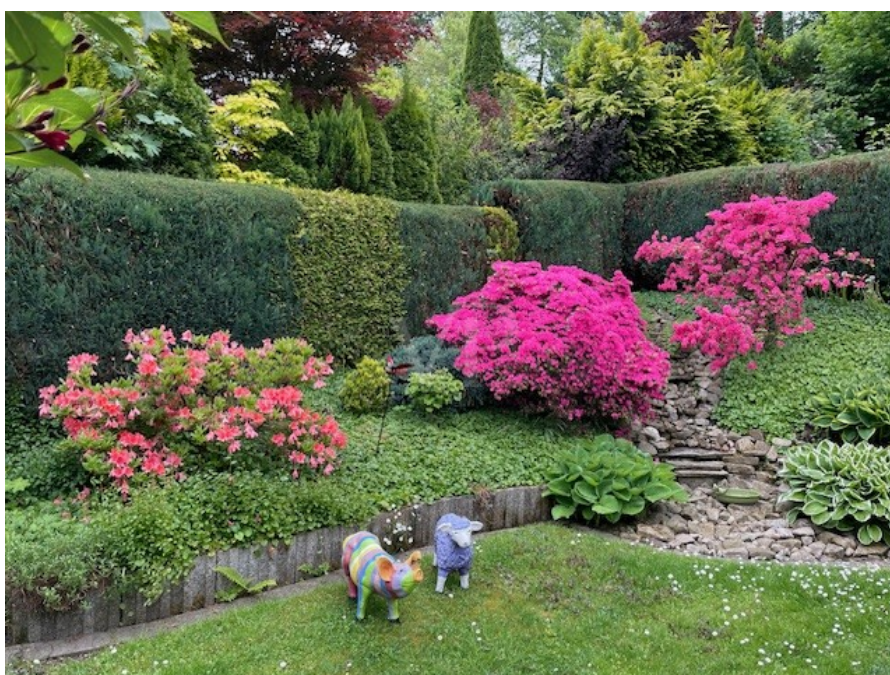
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.08.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	204.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

La proprietà



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Iserlohn



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive
Immobilienanalyse erhalten Sie nach
nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

Una prima impressione

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1970 präsentiert sich in ruhiger und begehrter Waldrandlage am Ende einer Sackgasse. Mit einer Wohnfläche von ca. 151 m² auf einem großzügigen Erbpachtgrundstück von ca. 658 m² bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ob für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Raumaufteilung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss: Insgesamt sechs Zimmer erlauben flexible Gestaltungen. Vier helle Schlafzimmer sorgen für ausreichend Privatsphäre für alle Bewohner. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei modernisierte Badezimmer, die jeweils mit funktionalen Ausstattungen den täglichen Komfort sicherstellen. Eine Teil-Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten als kleine Einliegerwohnung wäre ebenfalls eine Option, beispielsweise zur Vermietung oder als erweiterter Wohnraum für Großeltern oder erwachsene Kinder.

Das Herzstück des Wohnbereichs bildet der installierte Kaminofen, der an kühleren Tagen angenehme Wärme spendet und für ein behagliches Ambiente sorgt. Die zentrale Wohnküche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bleibt, dank praktischer Anordnung, Mittelpunkt des Familienlebens. Hochwertige Laminatböden sowie erneuerte Innentüren und Schalterserie verleihen den Räumen eine moderne Note.

Die Terrasse ist überdacht und bietet bei jedem Wetter einen Rückzugsort mit Blick in den sonnigen Garten. Hier kann man entspannen, gemeinsam essen oder den Feierabend genießen. Das Grundstück ist an 2 Seiten mit einem Doppelstabmattenzaun eingefriedet und pflegeleicht gestaltet.

Praktische Details wie eine Abstellkammer und ein separates Gartenhaus schaffen zusätzlichen Stauraum. Autos finden in der Garage oder auf dem Stellplatz ausreichend Platz. Die erneuerte Zuwegung mit VA-Geländer sorgt für Sicherheit und fügt sich optisch ansprechend in das Gesamtbild ein.

Das Haus wurde laufend instandgehalten und modernisiert: Neben den 2013 durchgeführten Maßnahmen wurden bereits 2010 das Dach neu eingedeckt und gedämmt. Die Dachrinnen und Fallrohre, sowie der Einbau einer neuen Öl-Brennwert-Heizung mit Warmwasserspeicher (2015), gewährleisten einen zeitgemäßen energetischen Standard. Die Zentralheizung sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen im ganzen Haus. Ein Kabelfernsehanschluss liegt am Haus, momentan wird das Internet (Magenta-TV) für Fernsehvergnügen genutzt.

Die Waldrandlage lädt zu Spaziergängen und Aktivitäten in der Natur ein, während die Innenstadt fußläufig erreichbar ist – ideale Voraussetzungen für eine gute Lebensqualität.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seinen top gepflegten Zustand, die ruhige Sackgassenlage am Waldrand, den sonnigen Garten mit überdachter Terrasse, Stellplatz, Garage sowie vielseitige Nutzungsoptionen. Gern stehen wir für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung – überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Angebots auf einem Erbpachtgrundstück.

Erbpacht im Jahr 84 €

Restlaufzeit des Erbpachtvertrages 27 Jahre

Erbpachtgeber ist die Stadt Iserlohn

Mögliche Übergabe November 2025 oder früher.

CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

Dettagli dei servizi

2020 Zuwegung mit VA Geländer
2015 Öltherme
2015 Kaminofen
2015 teilweise Einfriedung Doppelstabmattenzaun
2013 Zwei Fenster
2013 Haustür
2013 Schalterserie
2013 Dachrinnen & Fallrohre
2013 Innentüren
2013 Terrassendach
2013 teilweise Laminat
2013 Einbauküche
2010 Dacheindeckung und Dämmung
Garage
Stellplatz
Gartenhaus
Abstellkammer
SAT- TV
Waldrandlage
Sackgasse

CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 204.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODICE OGGETTO: 25351048 - 58644 Iserlohn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com