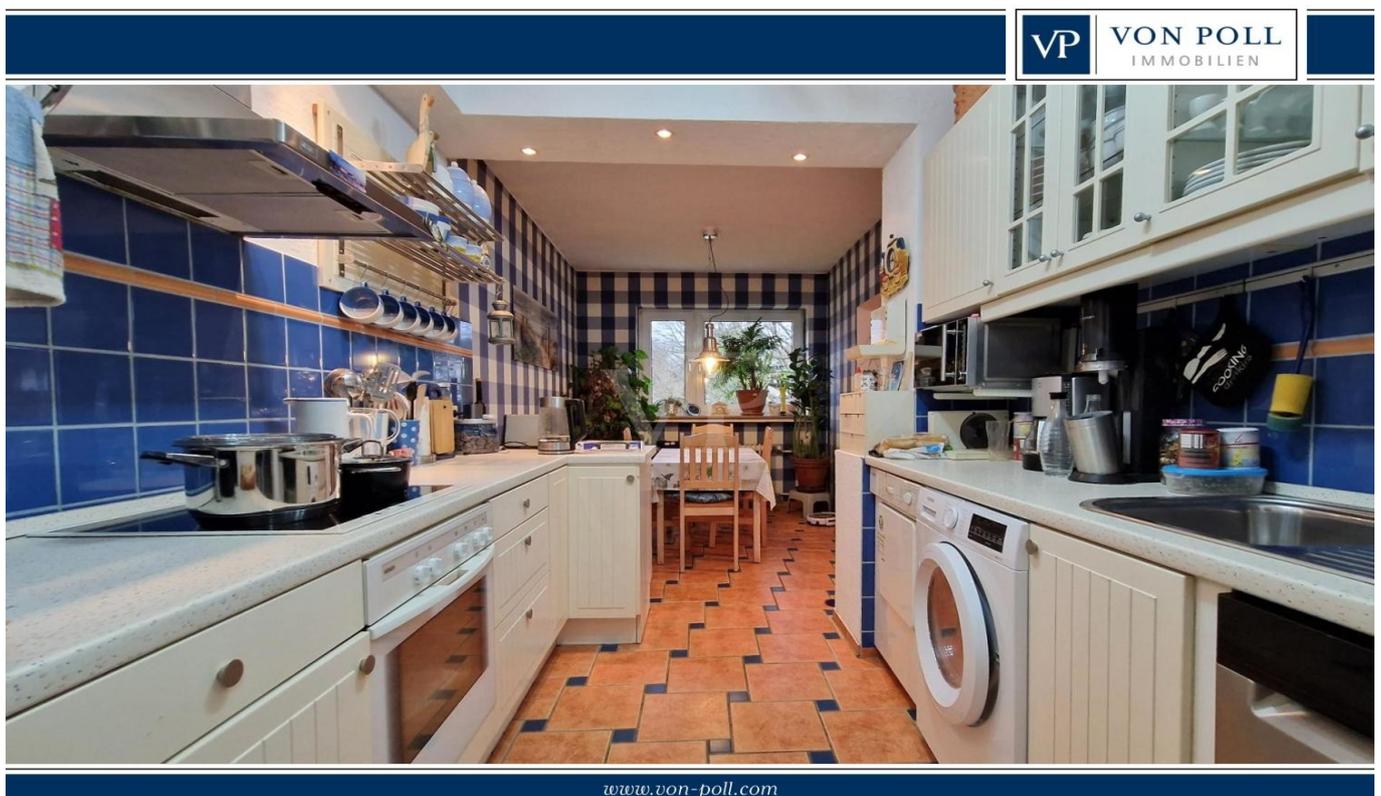


Iserlohn

# 3-Zimmerwohnung in ruhiger Lage von Iserlohn

CODE DU BIEN: 24351076



PRIX D'ACHAT: 99.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24351076 - 58640 Iserlohn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24351076 - 58640 Iserlohn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24351076	Prix d'achat	99.000 EUR
Surface habitable	ca. 76 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1967	Aménagement	WC invités, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24351076 - 58640 Iserlohn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	127.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.03.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 24351076 - 58640 Iserlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351076 - 58640 Iserlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351076 - 58640 Iserlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351076 - 58640 Iserlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351076 - 58640 Iserlohn

## La propriété

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Iserlohn**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

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)



CODE DU BIEN: 24351076 - 58640 Iserlohn

## Une première impression

Ihr neues Zuhause – Komfortabel & ruhig! Diese attraktive Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1967 bietet auf ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein perfektes Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine ruhige Lage und zahlreiche Komfortmerkmale. Highlights auf einen Blick: - Großzügige 3-Zimmer-Wohnung - Ruhige Lage: Die Wohnung befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend von Iserlohn, die ein hohes Maß an Lebensqualität bietet - Tageslichtbadezimmer - Gäste-WC - Balkon: Genießen Sie entspannte Stunden an der frischen Luft mit Blick ins Grüne - Eigene Garage - Separates Kellerabteil: Praktischer Stauraum für Ihre persönlichen Dinge - Fahrstuhl: Bequemer Zugang zu Ihrer Wohnung, auch mit Einkäufen oder Gepäck Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden und grenzt direkt an den Balkon, der ideal für entspannte Sommerabende geeignet ist. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. Das Tageslichtbadezimmer und das separate Gäste-WC sorgen für ein Plus an Komfort. Abgerundet wird das Angebot durch eine eigene Garage sowie einen separaten Kellerraum, der für zusätzlichen Stauraum sorgt. Die Wohnung liegt in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend von Iserlohn. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Hinweis: Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24351076 - 58640 Iserlohn

## Détails des commodités

- Gepflegte 3- Zimmerwohnung
- 2. OG
- Ruhige Lage von Iserlohn
- ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1967
- Tageslichtbadezimmer
- Gäste-WC
- Balkon
- Eigene Garage
- Separates Kellerabteil
- Fahrstuhl

**CODE DU BIEN: 24351076 - 58640 Iserlohn**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24351076 - 58640 Iserlohn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 127.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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.

CODE DU BIEN: 24351076 - 58640 Iserlohn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)