

Iserlohn / Zentrum

Charmantes Fachwerkhaus im historischen Herzen der Stadt Iserlohn

????????? ??????????: 25351041



www.von-poll.com

???? ??????: 274.000 EUR • ??????????: ca. 190 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 224 m²

??????? ???????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

?? ??? ??????

???????? ??????????	25351041
???????????	ca. 190 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	6
????????????? ???	5
??????????	
??????????	2
????? ??????????????	1859

????? ???????	274.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????????? ??????	ca. 30 m²
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ??????????	213.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	29.07.2035	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	???????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1859

??????? ???????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

?? ???????



????????? ??????????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

?? ?????????



??????? ???????? : 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

?? ????????



??????? ???????? : 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

?? ????????



???????? ?????????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

?? ?????????



??????? ?????????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

?? ????????



??????? ???????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

?? ????????



??????? ?????????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

?? ????????



???????? ?????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

?? ???????



??????? ???????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

?? ????????



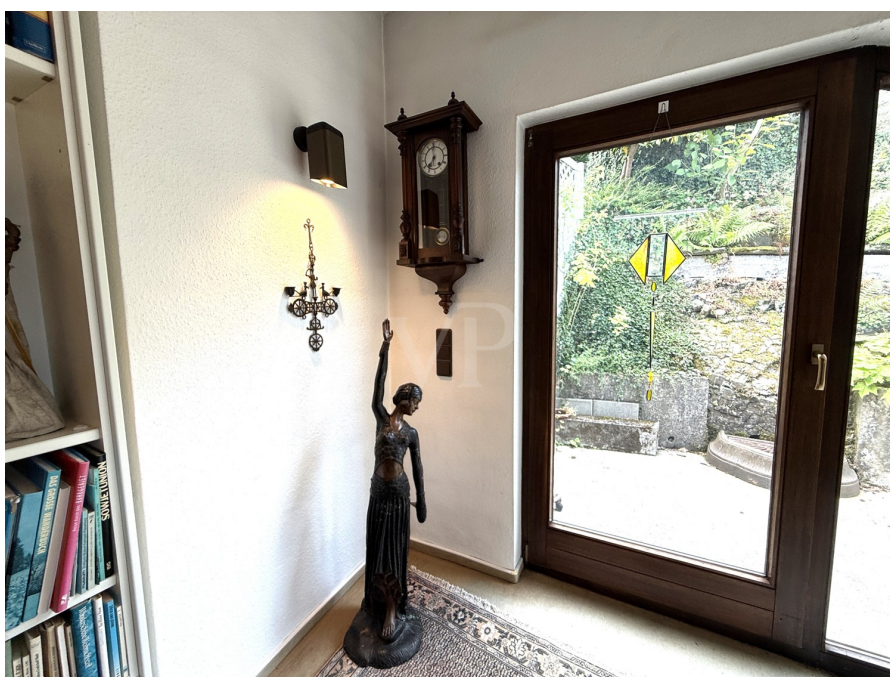
??????? ???????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

?? ????????



??????? ???????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

?? ????????



??????? ???????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

?? ????????



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

??????? ?????????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



??????? ???????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1859 erbaut, im Jahr 1974 aufwendig renoviert und seitdem regelmäßig instandgehalten wurde. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 190 m² und erstreckt sich über drei Etagen, wodurch sie viel Platz für eine Familie bietet. Das zugehörige Grundstück misst ca. 224 m² und umfasst neben den Wohnbereichen auch eine ansprechende Gartenterrasse mit Zugang zum charmanten, terrassierten Garten

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die Immobilie ist zudem mit 2 modernen Badezimmern ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit einer Badewanne und einem Fenster, während im Obergeschoss ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Fenster zur Verfügung steht.

Der Wohnbereich im Obergeschoss wird durch eine Einbauküche ergänzt, die funktional gestaltet ist und über moderne Einbaustrahler verfügt. Diese Etage bietet zudem Zugang zu einer überdachten Terrasse, die sich perfekt für entspannte Stunden an frischer Luft eignet. Eine weitere Terrasse befindet sich im Dachgeschoss, das außerdem durch eine praktische Abstellkammer zusätzliche Stauraummöglichkeiten bietet.

Der Boden vieler Räume ist mit einem hochwertigen Dielenboden versehen, der dem Haus einen warmen und einladenden Charakter verleiht. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung in den kälteren Monaten und unterstreicht die gute Ausstattungsqualität des Hauses.

Im Untergeschoss sind zwei Kellerräume mit einer Gesamtfläche von ca. 30 m² vorhanden, die als zusätzliche Abstellfläche dienen und vielseitig nutzbar sind. Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Stellplatz, der direkt zu der Immobilie gehört und für bequemen Zugang sorgt.

Die Raumaufteilung ist durchdacht gestaltet, um sowohl großzügige Gemeinschaftsflächen als auch private Rückzugsorte zu bieten. Die großen Fenster sorgen für viel Licht und eine freundliche Atmosphäre in den Wohn- und Schlafbereichen. In den letzten Jahren sind keine größeren Modernisierungen angemerkt, was für den gepflegten Zustand der Immobilie spricht. Interessenten, die ein Haus mit historischem Charme suchen, könnten hier ihr neues Zuhause finden. Die Kombination aus Raumangebot, durchdachter Ausstattung und einem gepflegten Zustand macht diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Familien oder Paare, die sich vergrößern möchten.

Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses zu überzeugen. Die Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, sich



VON POLL
REAL ESTATE

Ihren individuellen Wohntraum in einer charmanten Umgebung zu verwirklichen.

??????? ???????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

???????????????? ???? ?????????

EG Bad mit Badewanne und Fenster
OG Bad mit Dusche und Fenster
OG Einbauküche
OG Terrasse
DG Terrasse mit Glasdach & Markise
DG Abstellkammer
Gartenterrasse
Dielenboden
Einbaustrahler
2 Kellerräume ca. 30 m²

??????? ???????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

??? ??? ??? ???????????

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–Die Immobilie befindet sich im ältesten Teil der Stadt und ist gesäumt von weiteren charmanten Fachwerkhäusern.

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.

Medien

Im Iserlohner Zentrum 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.

??????? ?????????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

?????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 213.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1859.

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.

???????? ??????????: 25351041 - 58636 Iserlohn / Zentrum

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: iserlohn@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com