

Iserlohn

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten in idyllischer Waldrandlage (Erbpachtgrundstück)

Property ID: 25351048



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

**PURCHASE PRICE: 243.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 658 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

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

Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

## At a glance

Property ID	25351048
Living Space	ca. 151 m <sup>2</sup>
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1970
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	243.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 22 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

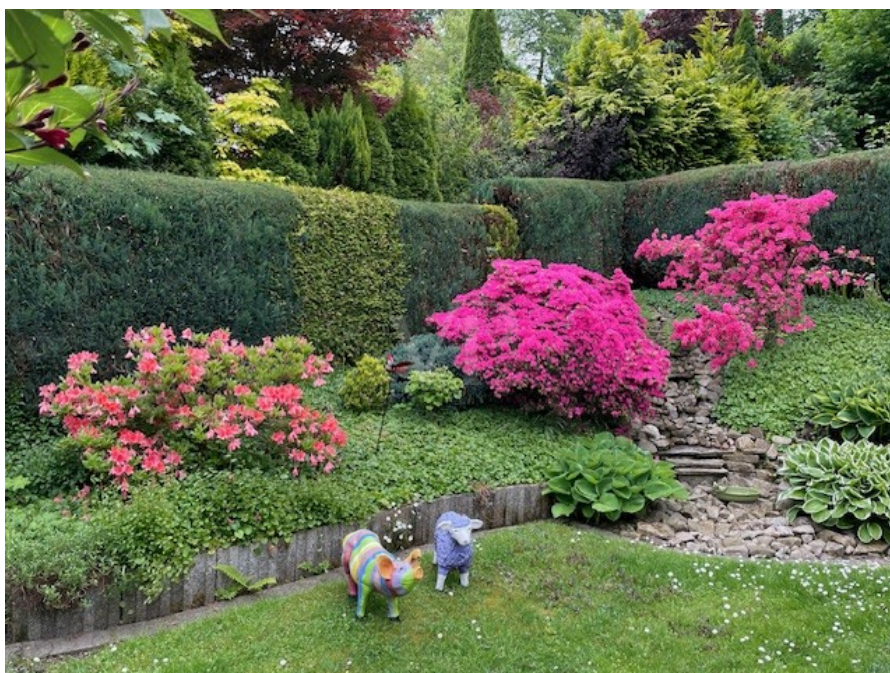
Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	204.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.08.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

## The property



Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

## The property



Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

## The property



Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

## The property





Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

## The property



Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

## The property



Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

## The property



Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

## The property



Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

## The property



Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

## The property



Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

## The property



Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

## The property



# 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



Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

## The property



# Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

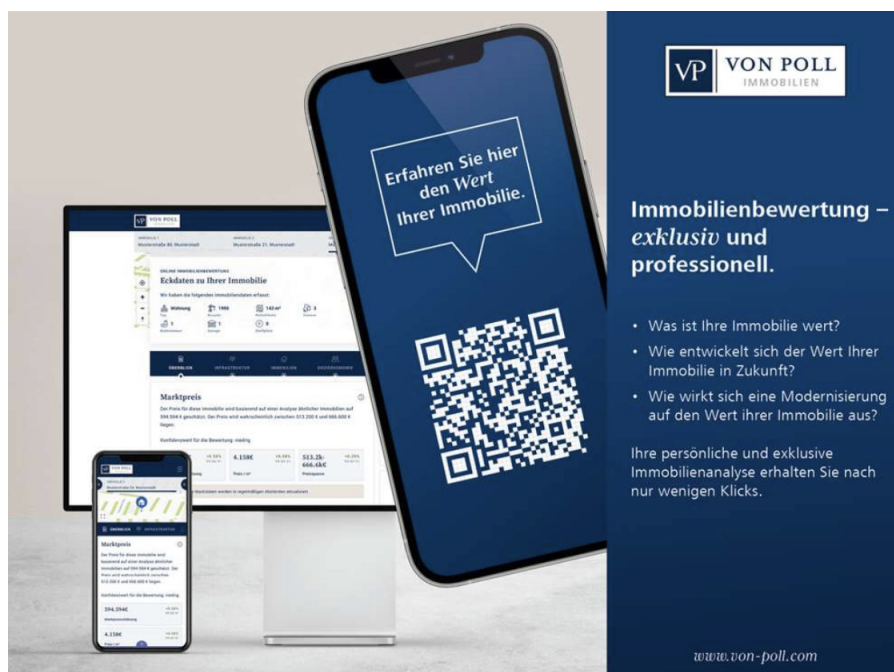
Finanzierung  
berechnen

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



Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

## A first impression

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 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Erbpachtgrundstück von ca. 658 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 25351048 - 58644 Iserlohn

## Details of amenities

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

Property ID: 25351048 - 58644 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: 25351048 - 58644 Iserlohn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 204.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Property ID: 25351048 - 58644 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](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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