

Iserlohn / Gerlingsen

Geräumiges Einfamilienhaus mit Potenzial und großem Gartenbereich

CODICE OGGETTO: 25351027



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 286.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 778 m²

CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

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

CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25351027
Superficie netta	ca. 144 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	286.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 65 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.05.2035	Consumo energetico	304.90 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La proprietà



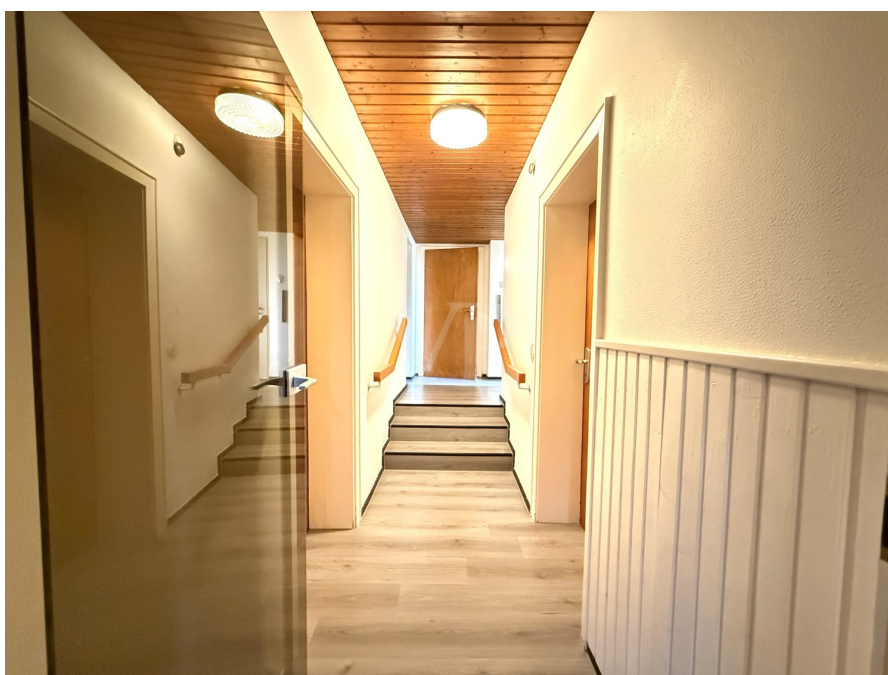
CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

**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: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1961 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 144 m² genügend Raum für die ganze Familie. Es befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 778 m² und bietet somit ausreichend Freiraum für Außenaktivitäten und Gartennutzung.

Die Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können. Ein zentrales Element im Erdgeschoss ist das Wohnzimmer, das durch seine großzügige Raumaufteilung und eine gute Lichtverhältnisse besticht. Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss erhöht die Funktionalität und den Komfort des Hauses.

Die zentrale Ölheizung sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus. In den Jahren 2017 bis 2021 wurden vielseitige Modernisierungen vorgenommen, um den Wohnstandard zeitgemäß zu halten. Dazu zählen unter anderem die Dämmung des Daches von innen im Jahr 2021 und die Erneuerung der Terrasse im Jahr 2020. Bereits 2019 wurden die Fenster, Innentüren und der Außenanstrich erneuert, was das Erscheinungsbild des Hauses aufwertete.

Weiterhin bietet die Immobilie Ausbaureserven im Dachgeschoss von etwa 60 m², was zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Die Ausstattung umfasst Kabel-TV und zuverlässige Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Entspannte Stunden im Freien ermöglichen die teilüberdachte Terrasse von etwa 30 m² und die zusätzliche Terrasse mit ca. 43 m² Fläche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Ein besonderes Highlight für Gartenliebhaber ist das vorhandene Gewächshaus, das zur vielfältigen Gartengestaltung genutzt werden kann. Die Elektrik wurde im Jahr 2017 mit neuen Schaltschränken und einer modernen Schalterserie ausgestattet, wodurch ein zeitgemäßer Standard gewährleistet ist. Ebenfalls 2017 wurden die Bodenbeläge, das Badezimmer, das Gäste-WC im Erdgeschoss, zwei Haustüren sowie der Boden im Untergeschoss modernisiert.

Das Grundstück bietet durch seine Größe eine ideale Grundlage für individuelle Gestaltungsideen. Der gepflegte Zustand der Immobilie sowie die laufend durchgeführten Modernisierungen machen dieses Haus besonders attraktiv für Familien, die auf der Suche nach einem langfristigen Zuhause sind.

Die zentrale Lage des Hauses ermöglicht eine bequeme Anbindung an alle wichtigen Verkehrsknotenpunkte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In der unmittelbaren Umgebung finden sich Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, was den Alltag erleichtert.

Interessierte Käufer sind eingeladen, sich bei einer Besichtigung selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie zu machen. Die Kombination aus Raumangebot, gepflegtem

Zustand und zukunftssträchtigem Potenzial durch den Dachausbau macht dieses Einfamilienhaus zu einem idealen Wohnobjekt für Familien. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese Immobilie näher kennenzulernen!

Zur Info: Die vorhandene Einbauküche ist leider nicht im Kaufpreis enthalten.

Für einen persönlichen vor-Ort Termin kontaktieren Sie uns unter 02371 / 35 19 449!

CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

Dettagli dei servizi

*Ausbaureserve im Dachgeschoss ca. 60m²

*Kabel TV

*teilüberdachte Terrasse ca. 30m²

*Terrasse ca. 43m²

*Gewächshaus

*Gäste WC

Modernisierungen:

2021 Dach gedämmt von Innen

2020 Terrasse

2019 Fenster / Innentüren / Außenanstrich

2017 Schaltschränke / Schalterserie / Bodenbeläge / Bad / Gäste-WC EG / 2 Haustüren /
Boden UG

CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

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.

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.

CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 304.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
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.

CODICE OGGETTO: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

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