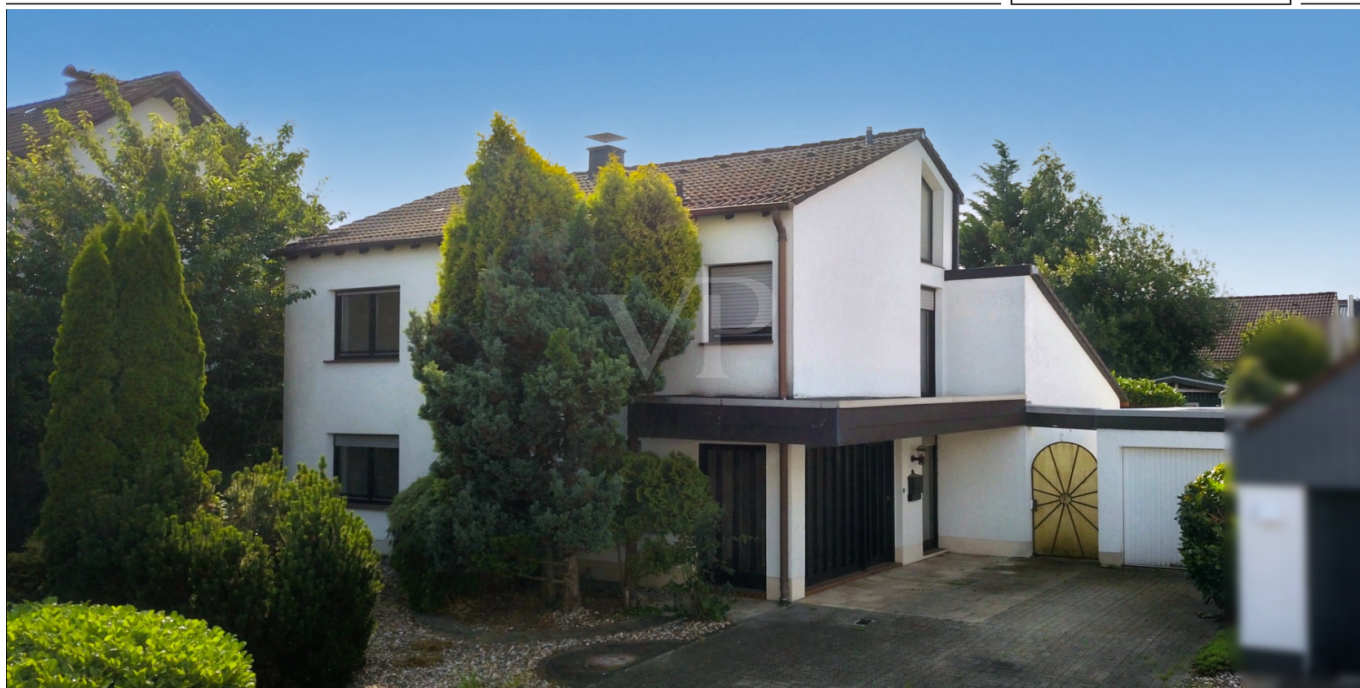


Iserlohn / Rheinen

Familienleben mit sonnigem Garten in Iserlohn / Rheinen

CODE DU BIEN: 25351049



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 925 m²

CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

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

CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25351049
Surface habitable	ca. 146 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1981
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	280.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 116 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	07.08.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	227.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

La propriété



CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

La propriété



CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

La propriété



CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

La propriété



CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

La propriété



CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

La propriété



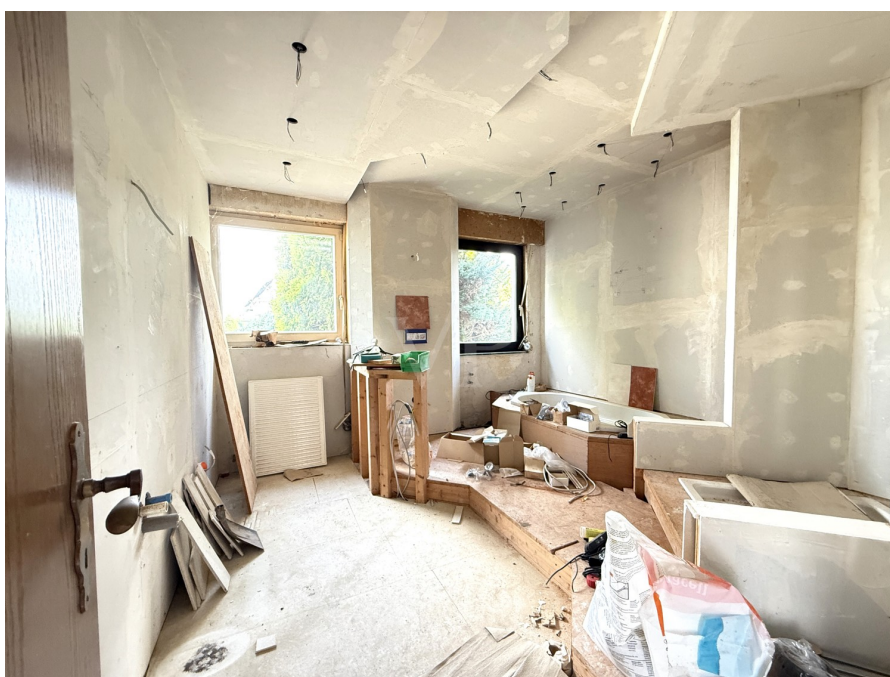
CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

La propriété



CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

La propriété



CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

La propriété



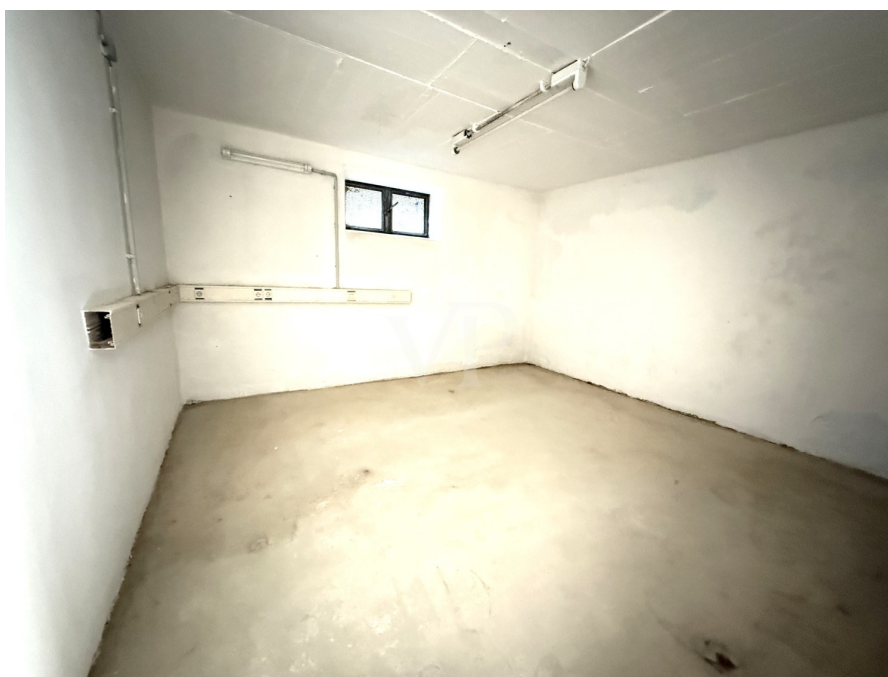
CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

La propriété



CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

La propriété



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



VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

Une première impression

Willkommen in einer geräumigen Immobilie, die sich hervorragend für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte eignet:

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1981 auf einem großzügigen Grundstück errichtet und befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden von Iserlohn, in Rheinen. Mit insgesamt ca. 215 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen und einem vollständig unterkellerten Haus bietet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnideen.

Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss finden Sie ein weitläufiges Wohnzimmer mit offener Galerie, was dem Raum eine besondere Großzügigkeit verleiht und ihn zum Mittelpunkt des familiären Lebens macht. Die Galerie ist über eine Treppe zu erreichen und bietet zusätzlichen Raum für Hobbys, Arbeiten, Schlafen oder als Rückzugsort. Von dort aus öffnet sich der Wohnbereich zum sonnigen Südgarten mit altem Baumbestand, der zum Entspannen oder gemeinsamen Aktivitäten mit der Familie einlädt. Die Zentralheizung sorgt dabei für behagliche Temperaturen. Im Außenbereich ist der Kaminanschluss für einen Außenkamin bereits installiert. Die Küche bietet ausreichend Platz und verfügt über einen direkten Zugang zum Garten. Außerdem stehen Ihnen im Erdgeschoss ein Gäste-WC und zwei separate Schlafräume zur Verfügung – praktisch gestaltet für den Alltag. In den oberen Etagen befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, das Badezimmer und ein kleines Büro, sowie ein Balkon mit Blick in den ruhigen Gartenbereich. Das Haus verfügt über einen kleinen ausgebauten Spitzboden, der als zusätzliche Lager- oder Abstellfläche genutzt werden kann.

Der voll unterkellerte Bereich überzeugt mit viel Stauraum, einer Waschküche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zum Beispiel als Hobbyraum oder Werkstatt. Die separate Kellertreppe ermöglicht den direkten Zugang in den Garten und erleichtert so den Alltag bei der Gartenpflege oder Lagerarbeiten.

Zur Ausstattung gehören eine Garage, drei weitere PKW-Stellplätze sowie ein besonders großer Stellplatz, der auch für das Abstellen eines Wohnmobils ausgelegt ist – ideal für Gäste oder eigene Reisemöglichkeiten. Der Garten hinter dem Haus, ist nach Süden ausgerichtet und punktet mit seinem Gartenhaus und seinem alten Baumbestand. Der ehemalige Pool wird gegenwärtig als Teich genutzt und kann nach individuellen Vorstellungen wieder in seinen ursprünglichen Zustand versetzt werden. SAT-TV ist selbstverständlich vorhanden.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die

Gelegenheit, persönliche Vorstellungen bei der Modernisierung umzusetzen. Die Grundsubstanz ist gepflegt und lässt viele Optionen zur Gestaltung und Anpassung an die eigenen Lebensbedürfnisse offen.

Besichtigen Sie dieses vielseitige Haus in einer angenehmen und ruhigen Nachbarschaft. Es bietet zahlreiche Möglichkeiten und sehr viel Raum für Familie, Freizeit und individuelles Wohnen. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Die Übergabe kann kurzfristig nach der notariellen Beurkundung erfolgen.

VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn

VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid

Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte

#vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienlüdenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn

#Lüdenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt

#Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve

#Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen

CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

Détails des commodités

Garage
3 Stellplätze
1 Wohnmobilstellplatz
Pool der zur Zeit als Teich genutzt wird
Gartenhaus
Voll Unterkellert
Abstellfläche auf Spitzboden
Gäste WC
Kellertreppe
SAT- TV
Alter Baumbestand
Garten in Südausrichtung
Balkon

CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

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: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 227.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
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.

CODE DU BIEN: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

Contact

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

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com