Iserlohn

Schmuckstück in bester Lage von Iserlohn zu verkaufen

Objektnummer: 25351025

KAUFPREIS: 525.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 242 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 821 m²

Objektnummer: 25351025 - 58636 Iserlohn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25351025 - 58636 Iserlohn

Auf einen Blick

Objektnummer	25351025
Wohnfläche	ca. 242 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	525.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25351025 - 58636 Iserlohn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	15.03.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	272.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 25351025 - 58636 Iserlohn

Die Immobilie

Objektnummer: 25351025 - 58636 Iserlohn

Die Immobilie

Objektnummer: 25351025 - 58636 Iserlohn

Die Immobilie

Objektnummer: 25351025 - 58636 Iserlohn

Die Immobilie

Objektnummer: 25351025 - 58636 Iserlohn

Die Immobilie

Objektnummer: 25351025 - 58636 Iserlohn

Die Immobilie

Objektnummer: 25351025 - 58636 Iserlohn

Ein erster Eindruck

In begehrter und ruhiger Wohnlage von Iserlohn präsentieren wir Ihnen dieses vielseitige Zweifamilienhaus auf einem großzügigen Kaufgrundstück von 821 m². Das Grundstück ist teilbar und zusätzlich bebaubar, was Ihnen attraktive Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet – sei es zur Erweiterung, Neubebauung oder als separate Veräußerung.

Das Haus bietet zwei Wohneinheiten mit durchdachter Raumaufteilung:

Erdgeschosswohnung: Aktuell vermietet, erzielt eine monatliche Kaltmiete von 510 Euro. Solide Einnahmequelle und direktes Plus für Kapitalanleger.

Obergeschoss/Dachgeschoss: Derzeit leerstehend – ideal zur Eigennutzung, Neuvermietung oder Modernisierung nach Ihren Vorstellungen.

Ein großzügiger Gartenbereich lädt zum Entspannen ein und bietet reichlich Platz für Familien, Hobbygärtner oder zusätzliche Gestaltungsideen. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Chance gibt, das Objekt ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten – ob für den eigenen Bedarf oder zur Steigerung der Rendite als Kapitalanlage.

Dieses charmante Zweifamilienhaus ist ein echtes Schmuckstück mit Potenzial – sei es für die Eigennutzung in einer der begehrtesten Lagen Iserlohns oder als renditestarke Kapitalanlage mit Entwicklungsspielraum.

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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 #Immobilienverrentung

Objektnummer: 25351025 - 58636 Iserlohn

Ausstattung und Details

- 821 m² Kaufgrundstück
- Grundbesitzabgaben für 2025 jährlich 2.069,43 Euro
- Begehrte und zentrale Lage
- Vielseitige Nutzung möglich
- Erdgeschoss vermietet (510 € kalt/Monat)
- OG/DG leerstehend
- Garage vorhanden
- Großer Gartenbereich
- Renovierungsbedarf – ideal für individuelle Gestaltung

Objektnummer: 25351025 - 58636 Iserlohn

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25351025 - 58636 Iserlohn

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 272.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
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 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 ein 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.

Objektnummer: 25351025 - 58636 Iserlohn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn
Tel.: +49 2371 - 35 19 449
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com