Iserlohn / Gerlingsen

Geräumiges Einfamilienhaus mit Potenzial und großem Gartenbereich

Número de propiedad: 25351027

PRECIO DE COMPRA: 286.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 144 m^2 • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 778 m^2

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

De un vistazo

Número de propiedad	25351027
Superficie habitable	ca. 144 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	1
Año de construcción	1961
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	286.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 65 m²
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	26.05.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	304.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propiedad

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propiedad

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propiedad

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propiedad

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propiedad

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propiedad

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propiedad

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

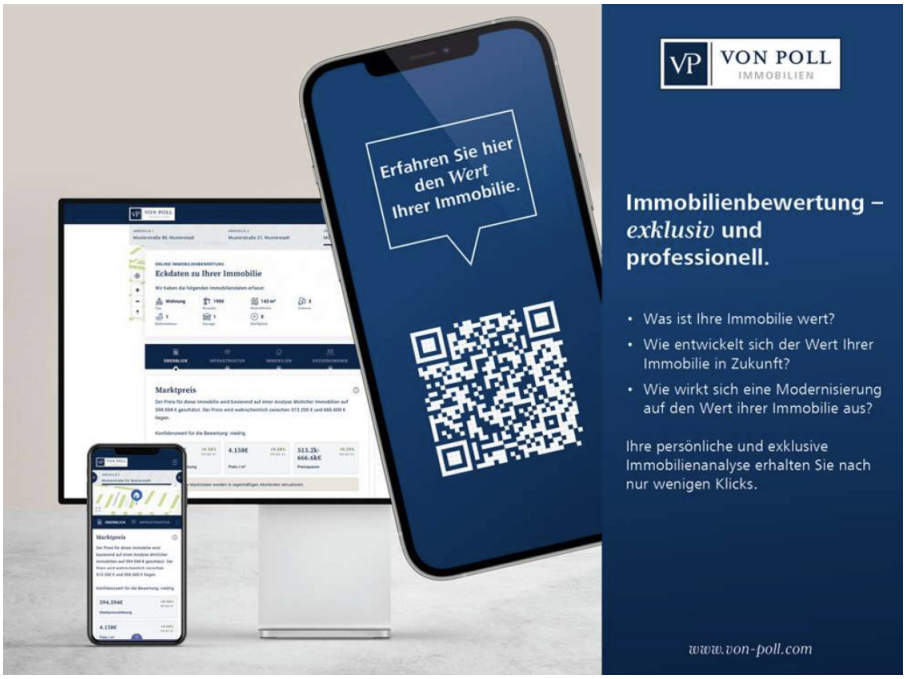
La propiedad

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propiedad

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propiedad



Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propiedad

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

La propiedad

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

Una primera impresión

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 zukunftsträchtigem 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!

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

Detalles de los servicios

*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

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

Todo sobre la ubicación

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 orIganisierten 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.

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25351027 - 58638 Iserlohn / Gerlingsen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Retzlaff

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com