

Iserlohn / Rheinen

# Familienleben mit sonnigem Garten in Iserlohn / Rheinen

Objektnummer: 25351049



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

KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 925 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

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

Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25351049                  |
| Wohnfläche   | ca. 146 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1981                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 280.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 116 m²                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Balkon              |

Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 227.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1981           |



Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## Die Immobilie



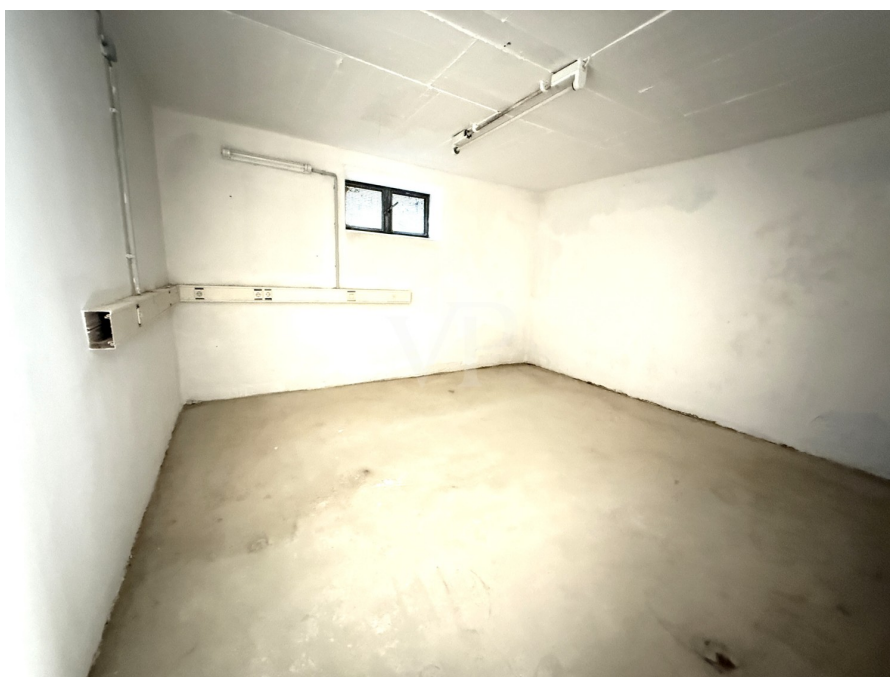
Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## Die Immobilie



### 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





Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## Die Immobilie



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



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> 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

Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## 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: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 227.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25351049 - 58640 Iserlohn / Rheinen

## 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](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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