Iserlohn / Alexanderhöhe

Charmante Villa auf der Alexanderhöhe

Objektnummer: 26351040



KAUFPREIS: 374.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 733 m^2

Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

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

Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Auf einen Blick

Objektnummer	26351040
Wohnfläche	ca. 149 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1929
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	374.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 74 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	229.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1929

Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

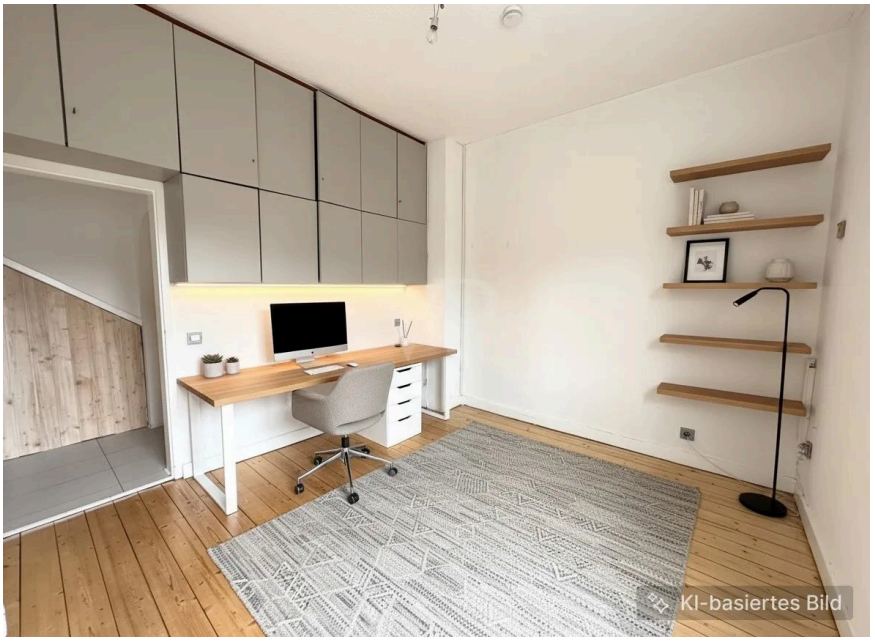
Die Immobilie





Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

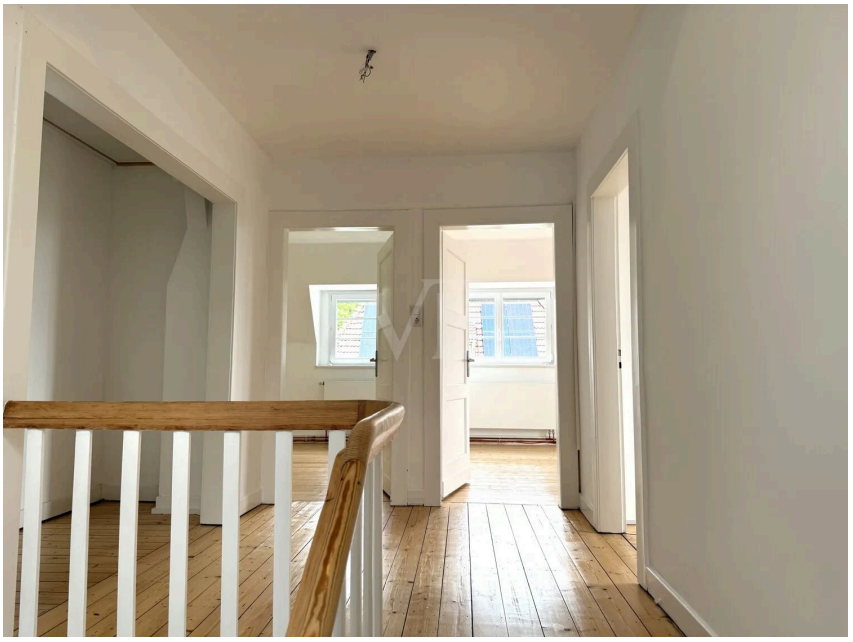
Die Immobilie





Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN
Top-Makler Iserlohn

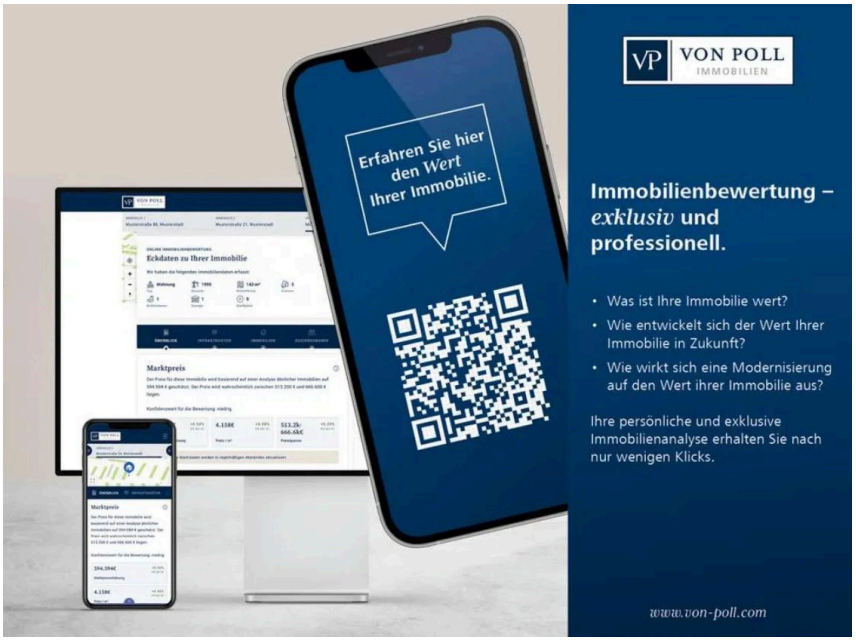
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler
HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus, das im Jahr 1929 erbaut wurde und auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 733 m² Platz bietet. Die Wohnfläche von ca. 149 m² verteilt sich auf insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Bäder.

Dieses Haus besticht durch seine helle und freundliche Atmosphäre.
Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Essbereich, der mit einem Kaminofen für behagliche Stunden ausgestattet ist sowie einem modernen, hellen Bodenbelag. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zur überdachten Terrasse durch einen Pavillon. Die große Küche, inclusive seiner Einbauküche überzeugt mit seiner stilvollen und einladenden Atmosphäre.

Im Wohnbereich findet sich ebenfalls freundlicher Bodenbelag und große Fenster, die für eine angenehme Lichtstimmung sorgen.
Der Zustand des Hause ist größtenteils gut, einige Restarbeiten lassen jedoch noch Raum für eigene Gestaltungsideen.

Die Gartennutzung des Hanggrundstückes eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sowie viel Raum für individuelle Wünsche.
Der Garten ist nach Süden ausgerichtet.

Im Dachgeschoss wurde eine Netzwerkverkabelung installiert, was gerade für zeitgemäßes Arbeiten im Homeoffice einen großen Vorteil darstellt. Der Dielenboden im DG ist ein weiteres Charakteristikum des Hauses.

Besonderen Charme hat diese Haus sicher auch durch Sprossenfenster und die Teilweise noch vorhandenen Klappläden.

Für Fahrzeuge stehen 2 Garagen zur Verfügung, die bequem erreichbar sind.

Wer zusätzlichen Stauraum schätzt, findet wohnraumähnlich ausgestattete Nutzflächen im Keller, die vielfältig genutzt werden können.

Das stilvolle Treppenhaus verbindet die Etagen und vermittelt durch das aufwendig gestaltete Geländer und den Holzbelag der Treppe einen bleibenden Eindruck.

Zwei kleine Bäder bieten ausreichend Komfort für Familien oder größere Haushalte.
Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Das Gebäude präsentiert sich in einem modernisierten Zustand.
Dennoch sind geringe Restarbeiten erforderlich, um das volle Potenzial dieser

Immobilie auszuschöpfen.

Das zum Zeitpunkt der Übergabe vorhandene Inventar, kann kostenlos übernommen werden.

Die Übergabe der Immobilie kann kurzfristig nach der notariellen Beurkundung erfolgen.

Bei Interesse steht Ihnen ein Besichtigungstermin zur Verfügung, um sich persönlich von den vielfältigen Möglichkeiten und dem besonderen Charakter dieses Einfamilienhauses zu überzeugen. Nutzen Sie die Chance, dieses modernisierte Objekt in bester Wohnlage von Iserlohn kennenzulernen.

Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Ausstattung und Details

2022 DG Elektrik & Unterverteilung
2022 DG Dielenböden aufgearbeitet
2022 DG Bad
2022 DG Wände verputzt
2022 DG 1 Dachflächenfenster
2022 DG Netzwerkverkabelung
2019 Fassadenanstrich
2016- 2018 Großteil der Fenster
2016 DG 1 Dachflächenfenster
2016 Dämmung der oberen Geschoßdecke
2016 Bad EG
2016 Frischwasserrohre
2016 Eingangstür
2015 Wärmepumpe für Warmwasseraufbereitung 235 Liter
Einbauküche (ohne Spülmaschine)
Pavillon im EG
Gartennutzung Ausrichtung gen Süden
2 Garagen
Überdachte Terrasse
2 kleine Bäder
Wohnraumähnliche Nutzfläche im KG
Dielenboden im DG
Sprossenfenster
Teilweise elektrische Rollladen
Teilweise Klappläden

Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Alles zum Standort

Die Alexanderhöhe in Iserlohn besticht als ein besonders attraktiver und gehobener Wohnstandort, der durch seine stabile, wohlhabende Bevölkerung und eine herausragende Lebensqualität überzeugt.
Die Stadt profitiert von einer exzellenten Infrastruktur, die sowohl ein vielfältiges Gesundheitsangebot als auch starke Bildungseinrichtungen umfasst. Die Nähe zu Autobahnen, S-Bahn-Verbindungen garantiert eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Auf der Alexanderhöhe finden Familien ein ideales Umfeld, das durch seine ruhige und dennoch lebendige Atmosphäre besticht. Die Nähe zu zahlreichen Schulen und Kindertagesstätten ermöglicht eine unkomplizierte Gestaltung des Familienalltags. Spielplätze und großzügige Grünflächen laden zu erholsamen Stunden im Freien ein und fördern eine aktive Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Die Gemeinschaft vor Ort ist geprägt von einem freundlichen Miteinander, das gerade für Familien ein Gefühl von Geborgenheit und Zusammenhalt vermittelt.

Das Gesundheitsangebot in unmittelbarer Nähe ist hervorragend: Das Krankenhaus Bethanien ist fußläufig erreichbar, ebenso wie mehrere Facharztpraxen und Apotheken, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen.
Für die Bildung stehen Grundschulen und weiterführende Schulen in nur wenigen Gehminuten zur Verfügung, ebenso wie Kindergärten, die eine liebevolle Betreuung gewährleisten.
Die Freizeitgestaltung wird durch zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportmöglichkeiten bereichert, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind.
Auch das kulturelle Angebot mit Volkshochschule und Parktheater sorgt für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen sowie der S-Bahnhof Iserlohn garantieren eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für Familien bietet die Alexanderhöhe somit nicht nur ein sicheres und komfortables Zuhause, sondern auch ein lebendiges Umfeld, das Bildung, Gesundheit und Freizeit harmonisch vereint.

Diese Kombination macht den Standort zu einer besonders begehrten Adresse, an der Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen können.

Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26351040 - 58644 Iserlohn / Alexanderhöhe

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