

Exposé

Einfamilienhaus in Iserlohn

Großes Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – Wohnen & arbeiten vereinen



Objekt-Nr. OM-461106

Einfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Jata

Masteweg 9
58640 Iserlohn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	743,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	15,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	92,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	135,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Objekt ist weit mehr als ein klassisches Zuhause – es vereint Lebensraum und unternehmerische Freiheit an einem Ort.

Auf rund 376 m² Wohn- und Nutzfläche (Bruttogrundfläche) bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus vielseitige Möglichkeiten für modernes Arbeiten und Wohnen. Die durchdachte Aufteilung über drei Ebenen schafft ideale Voraussetzungen für Selbstständige, Freiberufler, kreative Konzepte oder kleine Unternehmen, die kurze Wege und maximale Flexibilität schätzen.

Auf insgesamt ca. 376 m² Bruttogrundfläche verteilen sich rund 92 m² offizielle Wohnfläche sowie ca. 135 m² Nutzfläche. Hinzu kommen großzügige Funktionsbereiche wie Heizungsraum, Flure und Treppenhaus.

Der ehemalige Gewerbebereich im Erdgeschoss überzeugt mit hellen Büroräumen, Werkstatt, Lagerflächen sowie separatem Eingang – perfekt für einen professionellen Auftritt und effiziente Arbeitsabläufe. Gleichzeitig bleibt eine direkte Verbindung zum Wohnbereich erhalten.

Im privaten Bereich sorgen großzügige Räume, viel Tageslicht und ein hochwertiger Specksteinofen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Das große Badezimmer mit integrierter Sauna bietet zusätzlichen Komfort, während der überdachte Pool im Garten den Freizeitwert deutlich erhöht.

Auch die Ausstattung lässt kaum Wünsche offen: Fußbodenheizung im Erdgeschoss, solide Heiztechnik, eine massive Doppelgarage mit großzügiger Fläche sowie zusätzliche Stellplätze schaffen eine verlässliche Basis für Alltag und Betrieb. Die Alarmanlage mit Glasbruchmeldern und Videoüberwachung sorgen für eine umfangreiche Absicherung des Gebäudes.

Ein Objekt, das Raum für Ideen, Entwicklung und Lebensqualität bietet – ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten intelligent miteinander verbinden möchten.

Überblick:

- Baujahr 1987
- Massivbau
- Grundstück ca. 743 m²
- 376,20 m² Wohn- und Nutzfläche, 15 Zimmer
 - o Erdgeschoss: ca. 147 m²
 - o Dachgeschoss: ca. 147 m²
 - o Spitzboden: ca. 65 m²
- Massive Doppelgarage (Baujahr 1993) mit ca. 82 m² mit elektrischem Tor und Platz für 2 große Fahrzeuge sowie zusätzliche Lagerfläche
- Heizungsart: Ölheizung als zentrale Wärmeversorgung (Baujahr 2002)
 - o Erdgeschoss: Fußbodenheizung für angenehme Wärme
 - o Dachgeschoss & Spitzboden: klassische Radiatoren

Ausstattung

- Wohnbereich
 - o Heller, großzügiger Wohnbereich mit großem Specksteinofen

- o 2 Schlafräume
- o Großes Badezimmer mit Sauna – Wellness im eigenen zuhause
- o Weiteres Badezimmer im 1. OG
- o separate Toilette (EG)
- o Überdachter Pool im Garten mit Heizspiralen
- o Fenster teilweise bereits 3-fach verglast
- Der ehemalige Gewerbebereich eignet sich hervorragend für Selbstständige, Freiberufler oder als Werkstatt/Hobbyfläche:
 - o Werkstatt
 - o Lagerraum
 - o Küche & separates WC
 - o 3 - 4 helle und großzügige Büroräume
 - o separater Eingang, zusätzlich über den Wohnbereich erreichbar
- Weitere Besonderheiten
 - o Parkplätze für mindestens 3 weitere Fahrzeuge
 - o Regenwasserzisterne, optional für die Toilettenspülung nutzbar
 - o Terrassenüberdachung
 - o Markisen
 - o Kleine PV-Anlage (einzelne Module zur Aufladung von Akkus)
 - o Elektrische Schranke für die Einfahrt
 - o Gerätehaus im Garten
 - o maßgefertigte Einbauschränke im Haus
 - o professionelle Alarmanlage & Videoüberwachung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Objekt befindet sich am Masteweg 9 im Iserlohner Stadtteil Iserlohner Heide, nordwestlich des Stadtzentrums gelegen. Der Stadtteil ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Wohnbebauung, Grünflächen und einer soliden, gewachsenen Infrastruktur.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist über die nahegelegene Baarstraße bequem sichergestellt – Supermärkte (u. a. Netto), Bäcker, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Ärzte, Banken und weitere Dienstleister sind im direkten Umfeld vertreten.

Familien profitieren von der unmittelbaren Nähe zur Grundschule Lichte Kammer sowie weiterführenden Schulen wie dem Märkischen Gymnasium Iserlohn. Kindergärten, Spielplätze und Freizeitangebote runden das Wohnumfeld ab.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraße B 233 sowie die Autobahn A 46 erreichen Sie überregionale Ziele schnell und unkompliziert. Iserlohn ist zudem über die Ardeybahn an den Schienenverkehr (Richtung Dortmund) angebunden.

Mehrere Buslinien sorgen für eine komfortable Verbindung in die Innenstadt und zu den umliegenden Stadtteilen.

Ein besonderes Highlight in fußläufiger Entfernung ist die Historische Fabrikanlage Mastebarendorf – ein denkmalgeschütztes Kulturensemble aus dem 19. Jahrhundert, das dem Quartier seinen unverwechselbaren Charakter verleiht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Frontansicht mit Doppelgarage

Exposé - Galerie



Garten mit Überdachung



Überdachte Sitzecke im Garten

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer mit Specksteinofen

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Eingangsbereich Privatbereich

Exposé - Galerie



Treppenhaus Privatbereich



Schlafzimmer



Badezimmer mit Sauna

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Eckbadewanne



Sauna Innenansicht

Exposé - Galerie



Büro 1. OG



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer



Hauswirtschaftsraum im 1. OG

Exposé - Galerie



Übergang vom Privat-Gewerbe



Büro 1 mit Übergang

Exposé - Galerie



Büro 2



Büro 3

Exposé - Galerie



Büro 4



Flur Gewerbe

Exposé - Galerie



Flur Gewerbe



Eingangsbereich Gewerbe

Exposé - Galerie



Lagerraum Gewerbe



Lagerraum Gewerbe

Exposé - Galerie



Werkstatt Gewerbe

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 07.11.2035

Registriernummer: NW-2025-006054412

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Masteweg 9 58640 Iserlohn		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1987		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2002		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	377,1 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...			
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**) Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Uwe Kessler
Hülsebeckenstraße 17
58640 Iserlohn

Unterschrift des Ausstellers

Uwe Kessler
Schornsteinfegermeister
Gebäudeenergieberater (HWK)
Brandschutztechniker (ZIV)
Hülsebeckenstraße 17
58640 Iserlohn 08.11.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

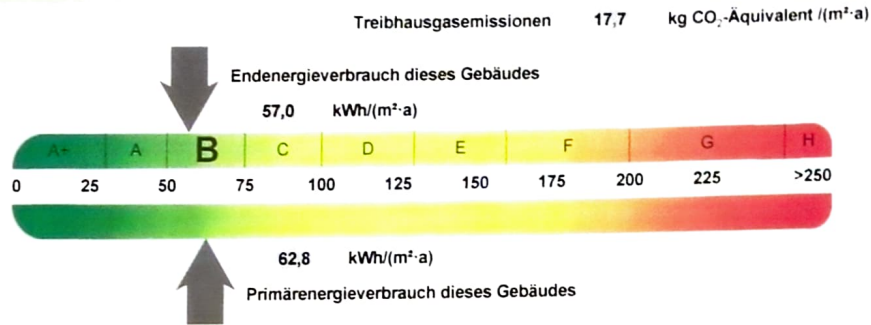
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-006054412

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

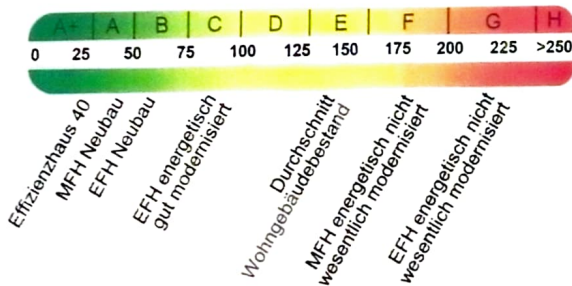
57,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Pnmar-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
14 05 2021	15 05 2024	Heizöl	1,10	55279	—	55279	1,17

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises