

Iserlohn / Sümmern

Charmantes Einfamilienhaus in begehrter Lage von Iserlohn / Sümmern

Objektnummer: 25351068



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 675 m²

Objektnummer: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmeren

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

Objektnummer: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

Auf einen Blick

Objektnummer	25351068	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 112 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1997	Modernisierung / Sanierung	2013
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Holz
		Nutzfläche	ca. 8 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	158.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	12.12.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

Die Immobilie



Objektnummer: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

Die Immobilie



Objektnummer: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

Die Immobilie



Objektnummer: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

Die Immobilie



Objektnummer: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

Die Immobilie



Objektnummer: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

Die Immobilie



Objektnummer: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

Die Immobilie



Objektnummer: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

Die Immobilie



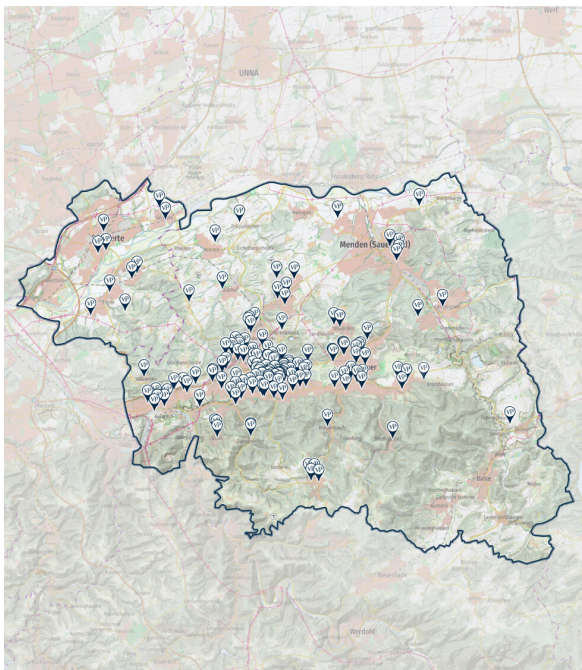
Objektnummer: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

Die Immobilie



Objektnummer: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

Die Immobilie



Unsere
vermittelten
Immobilien
in der Region
Iserlohn.

Partner-Shop Iserlohn
Mendener Straße 45a
58636 Iserlohn
T.: 02371 - 35 19 449
iserlohn@von-poll.com

www.von-poll.com/iserlohn

Objektnummer: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

Die Immobilie



VP 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



VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

Ein erster Eindruck

In bester Wohnlage von Iserlohn / Sümmern bieten wir Ihnen ein charmantes Einfamilienhaus zum Kauf an.

Die Immobilie wurde als Fertighaus in Holzständerbauweise im Jahr 1997 erbaut und befindet sich ruhig gelegen am Ende einer Sackgasse.

Insgesamt stehen Ihnen ca. 112m² Wohnfläche zur Verfügung, welche sich auf das Erdgeschoss beschränkt.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger Wohn- / Essbereich mit Kamin, 2 Schlafzimmer, eine Küche mit angrenzendem Abstell-/Hauswirtschaftsraum und ein Badezimmer mit bodenebener Dusche und Tageslichtfenster. Vom Wohnzimmer besteht Zugang zur großen, teilüberdachten Terrasse in Südausrichtung, von welcher Sie einen herrlich beruhigenden Ausblick in die Natur genießen können. Die charmanten Sprossenfenster verfügen über elektrische Rollläden.

Das Dachgeschoss ist noch nicht komplett ausgebaut. Hier steht Ihnen eine Ausbaureserve von zzgl. ca. 68m² zur Verfügung. Der hier angefügte Grundriss des Dachgeschosses dient als Vorschlag und Orientierung - kann aber selbstverständlich ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen angepasst werden. Anschlüsse für Strom & Heizung sind hier vorhanden, auch die Decken sind bereits verkleidet.

Im pflegeleichten Außenbereich mit altem Baumbestand finden Sie ein Gartenhaus-praktisch zum Verstauen diverser Arbeitsutensilien oder auch Fahrräder.

Die Immobilie bietet Ihnen eine große Doppelgarage, in welcher 2 Pkw hintereinander Platz finden. Alternativ können Sie Ihre Autos auch auf zwei vorhandenen Stellplätzen parken.

Die Hausanschlüsse sind in einem kleinen, separaten Raum (ca.8m²) neben der Garage untergebracht.

Das Haus ist grundsätzlich in einem gepflegten Zustand, an einigen Stellen sind leichte, kleinere Renovierungsarbeiten erforderlich.

Bitte beachten Sie: die Übergabe erfolgt idealerweise samt sämtlich vorhandenem Inventar.

Wir bitten um Verständnis, dass aus Diskretionsgründen keine Anschrift veröffentlicht wird, Besichtigungen erfolgen ausschliesslich in Begleitung eines Maklers.

Objektnummer: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

Ausstattung und Details

gemauerte Doppelgarage

2 Stellplätze

Pflegeleichter Garten

Alter Baumbestand

Gartenhaus

Kamin im Wohnzimmer

elektrische Rollläden

Markise

Große Dachterrasse

Tolle Aussicht

Ausbaureserve im DG

Objektnummer: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

Alles zum Standort

Iserlohn besticht als lebenswerte mittelgroße Stadt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur, die Familien ein sicheres und komfortables Umfeld bietet. Die stabile Wirtschaft mit vielfältigen Branchen sorgt für verlässliche Beschäftigungsmöglichkeiten, während die ruhige Lage und die Nähe zum Ruhrgebiet eine ideale Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung schaffen. Hier genießen Familien eine hohe Lebensqualität in einem freundlichen und zukunftsorientierten Umfeld.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für ein aktives und harmonisches Familienleben. In unmittelbarer Nähe befinden sich ausgezeichnete Bildungseinrichtungen wie die Carl-Sonnenschein-Schule, die Grundschule Sümmern sowie verschiedene Kindergärten, die alle in nur etwa fünf bis neun Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese kurzen Wege erleichtern den Alltag und schaffen eine vertrauensvolle Basis für die Entwicklung der Kinder. Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen Apotheken wie die Burgapotheke, die in sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie nahegelegene Arztpraxen und Pflegeeinrichtungen, die eine umfassende medizinische Versorgung gewährleisten.

Freizeit und Erholung kommen in Iserlohn ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Parks und Spielplätze laden zu entspannten Stunden im Freien ein, nur wenige Gehminuten entfernt. Sportliche Aktivitäten sind dank mehrerer Sportanlagen in direkter Nachbarschaft problemlos möglich. Für gemeinsame Ausflüge oder kulturelle Erlebnisse bietet der nahegelegene Veranstaltungssaal „Zum Weingarten“ abwechslungsreiche Unterhaltung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen in nur zwei Minuten Fußweg, ermöglicht eine bequeme Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus sicherer Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre macht Iserlohn zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine harmonische und zukunftssichere Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 158.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

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