

Iserlohn / Sümmer

# Charmantes Einfamilienhaus in begehrter Lage von Iserlohn / Sümmer

VP azonosító: 25351068



VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 112 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 675 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## Áttekintés

VP azonosító	25351068
Hasznos lakótér	ca. 112 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1997
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	399.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2013
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 8 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.12.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	158.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997



VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## Az ingatlan





VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## Az ingatlan





VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## Az ingatlan





VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## Az ingatlan





VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

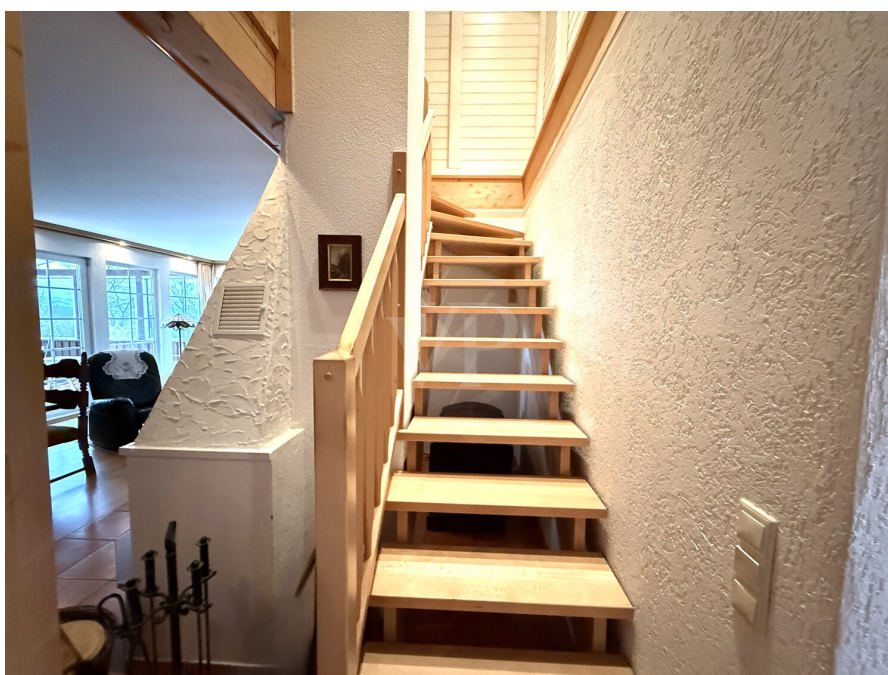
## Az ingatlan





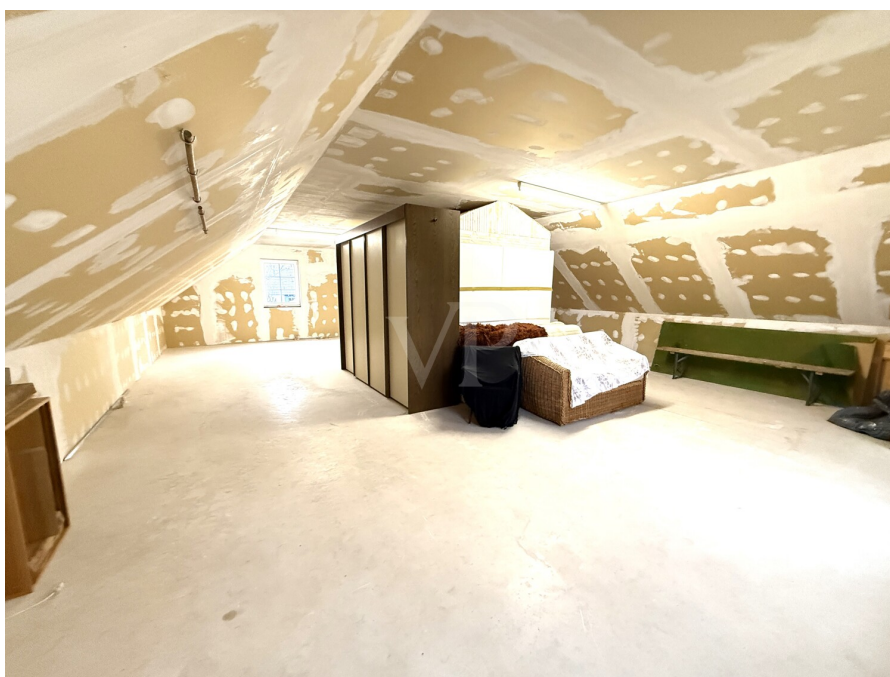
VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

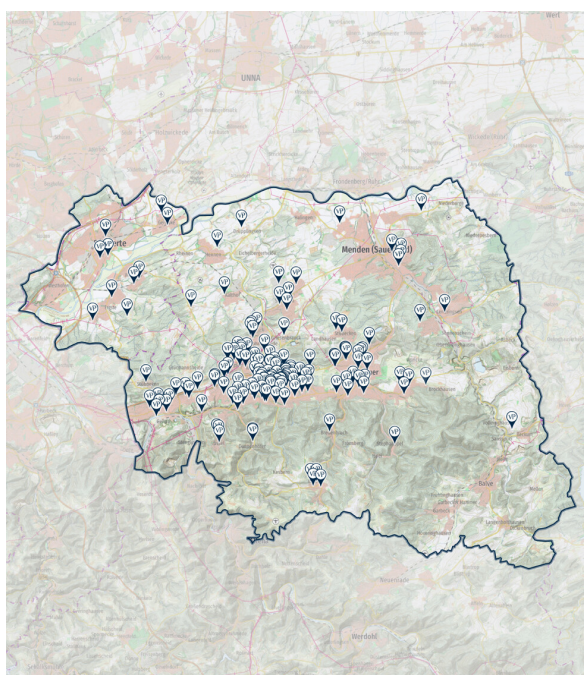
## Az ingatlan





VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## Az ingatlan





VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümern

## Az ingatlan



**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 FINANCE**

**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**



VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmer

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmer**

## Az elso benyomás

In bester Wohnlage von Iserlohn / Sümmer 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. 112m<sup>2</sup> 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. 68m<sup>2</sup> 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.8m<sup>2</sup>) 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.

VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## Részletes felszereltség

gemauerte Doppelgarage  
2 Stellplätze  
Pflegeleichter Garten  
Alter Baumbestand  
Gartenhaus  
Kamin im Wohnzimmer  
elektrische Rollläden  
Markise  
Große Dachterrasse  
Tolle Aussicht  
Ausbaureserve im DG

**VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmer**

## Minden a helyszínról

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 Sümmer 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 zukunftsichere Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.



**VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmer**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 158.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

VP azonosító: 25351068 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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