

Iserlohn/ Sümmern

# Exklusives & top-ausgestattetes Einfamilienhaus mit viel Platz für die Familie

*Codice oggetto: 26351028*



**PREZZO D'ACQUISTO: 864.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 301 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.156 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmern**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmern**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26351028
Superficie netta	ca. 301 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	864.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 144 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>158.70 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>22.04.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1974</b>

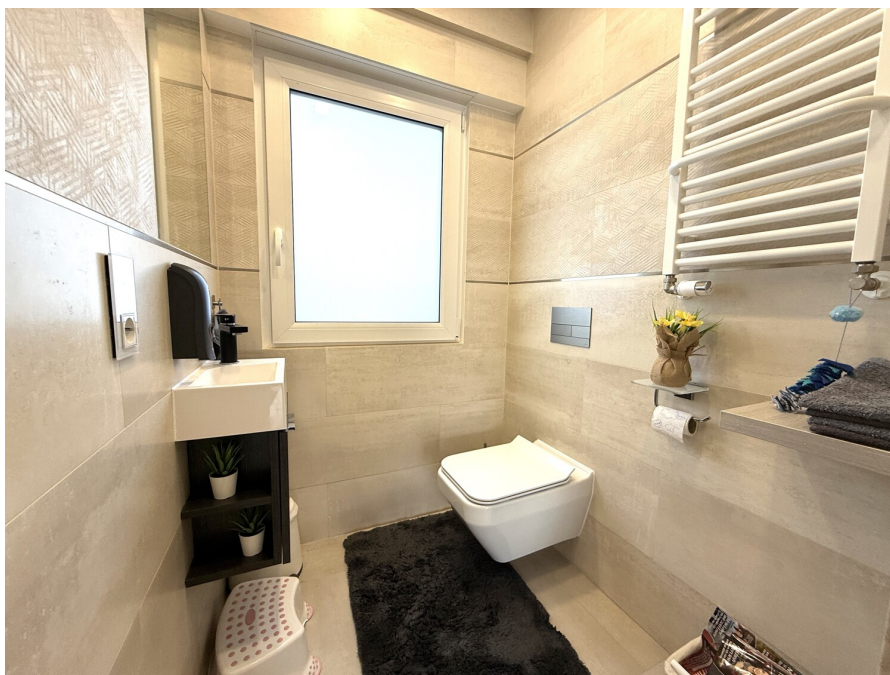
Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmerm

## La proprietà



Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmern

## La proprietà



Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmern

## La proprietà



Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmern

## La proprietà



Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmern

## La proprietà



Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmerm

## La proprietà



Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmern

## La proprietà



Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmern

## La proprietà



Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmern

## La proprietà



Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmern

## La proprietà



Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmern

## La proprietà



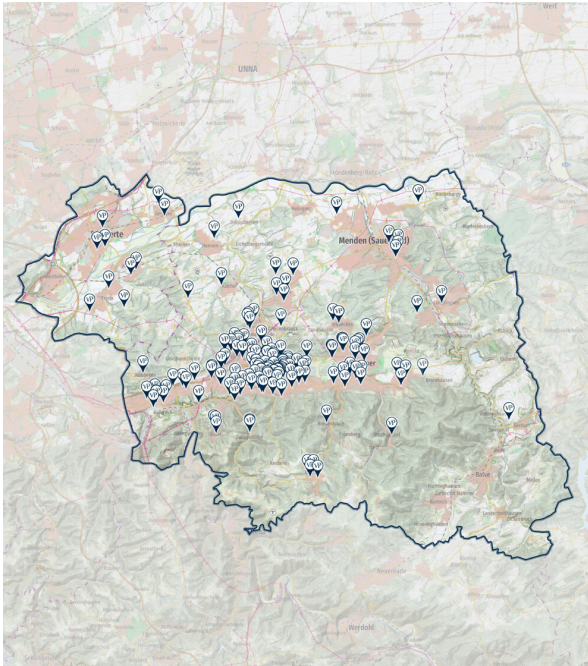
Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmern

## La proprietà



Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmern

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

VP 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



Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmerm

## La proprietà



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



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmern

## La proprietà



**Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmeren**

## Una prima impressione

Dieses exklusive Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, moderne Technik und hochwertige Ausstattung. Auf ca. 301 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 1.156 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet es viel Raum für individuelle Entfaltung.

Das 1974 errichtete Haus wurde 2020 umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in neuwertigem Zustand.

Herzstück ist die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, Induktionskochfeld, erstklassigen Geräten und Natursteinarbeitsplatte – ideal für geselliges Kochen.

Ein Highlight ist der großzügige Wellnessbereich: Der ehemalige Pool wurde zu einem Wohnraum mit Sauna und zusätzlichem Bad umgestaltet.

Das Haus verfügt über fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und vier moderne Badezimmer sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, darunter zwei Kinderzimmer mit eigenem Bad. Hohe Decken mit Einbaustrahlern sorgen für ein modernes Raumgefühl. Das Hauptschlafzimmer bietet Ankleide und ein Bad en Suite mit Doppelwaschbecken, Whirlpool und bodengleicher Dusche.

Für Komfort sorgen Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie Klimaanlage im Wohn- und Essbereich und im Schlafzimmer. Fenster, Rollläden und Dachflächenfenster (elektrisch steuerbar) wurden erneuert.

Die Sicherheitseingangstür mit Videoüberwachung, Fingerprint und automatischer Verriegelung sowie ein Smart-Home-System ermöglichen komfortable Steuerung von Hausfunktionen. Die Elektrik wurde vollständig modernisiert.

Die modern gestalteten Badezimmer und hochwertige Innentüren unterstreichen den gehobenen Standard.

Der Garten in Südausrichtung mit Terrasse und elektrischen Markisen lädt zum Entspannen ein.

Zur Immobilie gehören eine Doppelgarage (ca. 46 m<sup>2</sup>), fünf Außenstellplätze und ein Gartenhaus.

**Die ruhige Lage in einer Sackgasse bietet viel Privatsphäre. Gestaltungsmöglichkeiten bestehen in einzelnen Bereichen.**

**Die Übergabe erfolgt voraussichtlich drei Monate nach Beurkundung.**

**Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch ein stimmiges Gesamtkonzept – eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolles Wohnen.**

**Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmerm**

## **Dettagli dei servizi**

**2020 Sicherheitseingangstür mit Videoüberwachung, autom. Verriegelung & Fingerprint**

**2020 Smart Home: Rollladensteuerung, Licht, Dachflächenfenster öffnen/ schließen, Heizungssteuerung**

**2020 Fenster und Rollladen**

**2020 EG Fußbodenheizung**

**2020 Innentüren mit innliegenden Schanieren**

**2020 Drei Bäder**

**2020 EG Gäste- WC**

**2020 Bodenbelege**

**2020 Elektrik grundlegend erweitert und modernisiert**

**2020 Dachflächenfenster mit el. Öffnung und el. Rollladen**

**2020 Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel**

**2020 Klimaanlage in Wohn-; Essbereich und im Schlafzimmer**

**Große Doppelgarage ca. 46 m<sup>2</sup>**

**5 Stellplätze**

**Gartenhaus**

**Sauna**

**SAT-TV**

**Sackgasse**

**Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmer**

## **Tutto sulla posizione**

Iserlohn-Sümmer besteht als lebendige Vorstadtregion im Herzen des wirtschaftlich bedeutsamen Sauerlands durch eine ausgewogene Mischung aus stabiler Infrastruktur und familienfreundlichem Lebensstil. Die Stadt überzeugt mit einer soliden wirtschaftlichen Basis, die von Industrie, professionellen Dienstleistungen und Einzelhandel getragen wird, und bietet somit eine verlässliche Umgebung für ein sicheres und zukunftsorientiertes Wohnen. Die etablierte, familienorientierte Bevölkerung unterstreicht das harmonische Miteinander und die hohe Lebensqualität, die hier geboten wird.

In Iserlohn-Sümmer finden Familien ein besonders sicheres und einladendes Umfeld vor, das durch seine ruhige Wohnlage und die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besteht. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem starken Gemeinschaftsgefühl und zahlreichen Angeboten, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten sind. Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen, während Eltern die Vorzüge einer gut organisierten Infrastruktur genießen.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind: Von der Grundschule Sümmer, die nur etwa neun Minuten zu Fuß entfernt liegt, über mehrere Kindergärten wie St. Christophorus und den städtischen Kindergarten, bis hin zu weiterführenden Schulen wie der Realschule am Hemberg, die in rund 34 Minuten zu Fuß oder bequem mit dem Bus erreichbar sind. Die Nähe zu diesen Einrichtungen garantiert kurze Wege und eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Auch im Gesundheitsbereich ist für umfassende Versorgung gesorgt: Apotheken wie die Burgapotheke sind in nur neun Minuten zu Fuß erreichbar, und zahlreiche Arztpraxen sowie Pflegeeinrichtungen befinden sich in angenehmer Nähe. Für aktive Familien bietet die Umgebung vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter mehrere Parks und Spielplätze, die in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie Sportanlagen, die zu Bewegung und Erholung im Freien einladen. Kulinarisch verwöhnt die Nachbarschaft mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants wie dem Soldi Doro, das in nur acht Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen wie Fichtenstraße und Poths Kreuz in nur drei Minuten Fußweg, ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Iserlohn-Sümmer zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine harmonische Gemeinschaft und eine zukunftssichere Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

**Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmern**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26351028 - 58640 Iserlohn/ Sümmern**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Jörg Retzlaff**

---

**Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn**

**Tel.: +49 2371 - 35 19 449**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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