

Iserlohn / Sümmern

## Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz – ruhige und zentrale Lage in Iserlohn-Sümmern

*Codice oggetto: 26351052*



**PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.138 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmer**

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

**Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmer**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 26351052                          |
| Superficie netta    | ca. 175 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 6                                 |
| Camere da letto     | 4                                 |
| Bagni               | 2                                 |
| Anno di costruzione | 1930                              |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 425.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto                                                       |

**Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmer**

## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Riscaldamento                           | <b>Pellet</b>     |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>06.07.2036</b> |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Pellet</b>     |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>167.60 kWh/m²a</b>                   |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>F</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1930</b>                             |

**Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmern**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmern**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmer**

## La proprietà



Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmeren

## La proprietà



Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmeren

## La proprietà



**Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmer**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmer**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmern**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmern**

## La proprietà



Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmeren

## La proprietà



**Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmern**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmer**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmern**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmer**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte und großzügige Einfamilienhaus in Iserlohn-Sümmer bietet auf rund 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für die ganze Familie. Das auf einem ca. 1.138 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück gelegene Wohnhaus verbindet den besonderen Charakter eines älteren Hauses mit einer zeitgemäßen Ausstattung.

Das ursprüngliche Gebäude wurde 1930 errichtet und 1968 durch einen Anbau erweitert. Im Jahr 2008 wurde die Immobilie umfassend saniert und seitdem kontinuierlich instand gehalten. Eine Pelletheizung aus dem Jahr 2008 sorgt für die Wärmeversorgung des Hauses. Die moderne Solarthermieanlage auf dem Dach: Sie übernimmt einen Großteil der Warmwasserbereitung über umweltfreundliche Sonnenenergie.

Die großzügige Wohnfläche bietet zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Raumaufteilung und Nutzung. Das Haus eignet sich hervorragend für Familien mit Kindern, bietet aber ebenso interessante Perspektiven für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder ein Mehrgenerationen-Wohnkonzept.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Kellergeschoss mit ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, das zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – beispielsweise als Hobby-, Werk- oder Vorratsbereich.

Zum Grundstück gehören außerdem zwei Stellplätze sowie eine Garage, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher vorhanden sind.

Das große Grundstück bietet viel Freiraum und lässt insbesondere für Familien zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung. Das großzügige Grundstück ist im hinteren Bereich vollständig eingezäunt. Die Lage überzeugt durch eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und guter zentraler Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar; zugleich bietet Sümmer ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Grün und hoher Lebensqualität.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung begeistern – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses schöne Zuhause näher vorstellen zu dürfen.

VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn

VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid

Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte

#vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienluedenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn

#Luedenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl

#Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen

#Immobilienverkaufen

**Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmeren**

## Dettagli dei servizi

- ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1.138 m<sup>2</sup> Kaufgrundstück
- Baujahr 1930
- Anbau 1968
- Sanierung 2008
- Pelletheizung, Baujahr 2008
- Solarthermieanlage
- Balkonkraftanlage
- 2 Stellplätze
- 1 Garage
- fortlaufend instand gehalten
- ideal für Familien, Wohnen und Arbeiten oder Mehrgenerationenwohnen
- ruhige und zugleich zentrale Lage
- Grundbesitzabgaben für 2026 1.819,20 Euro

**Codice oggetto: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sümmer**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Sümmer im Osten Iserlohns verbindet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer sehr guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Die Lage zeichnet sich dabei besonders durch ihre angenehme Wohnatmosphäre und den hohen Freizeitwert aus.

In fußläufiger Entfernung befinden sich gleich drei Kindergärten sowie die Grundschule. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem zu erreichen. Ergänzt wird das familienfreundliche Umfeld durch einen Sportplatz und ein aktives Vereinsleben mit verschiedenen Sportvereinen und vielfältigen Sportangeboten. Auch die Inline-Skater-Halle ist fußläufig erreichbar.

Ein weiterer Vorteil der Lage ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa 20 Meter entfernt und ist somit bequem und schnell zu Fuß erreichbar. Die Iserlohner Innenstadt erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Die verkehrliche Erschließung Iserlohns erfolgt grundsätzlich über die Schiene oder die Straße. Die A 46 (mit fünf Anschlussstellen) erreichen Sie in ca. 5 Minuten, die Bundesstrassen B 7, B 233 und B 236 und mehrere Landesstraßen verbinden Sie mit den Nachbarstädten und -gemeinden.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Anbindung an ein weitläufiges Netz aus Fahrrad-, Spazier- und Laufwegen. Direkt am unteren Ende der Straße eröffnet sich eine abwechslungsreiche Umgebung, die zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Fahrradtouren einlädt. Dieser hohe Freizeitwert war stets ein besonderes Merkmal der Lage.

Ein weiteres Highlight in der näheren Umgebung ist die Historische Fabrikanlage Maste-Barendorf, die sich in einem kurzen Spaziergang erreichen lässt. Das idyllische Areal bietet unter anderem ein Café mit Biergarten sowie ein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm mit Konzerten und besonderen Veranstaltungen wie dem beliebten handwerklichen Weihnachtsmarkt. Gleichzeitig liegt das Areal weit genug entfernt, sodass die Wohnlage selbst angenehm ruhig bleibt.

Insgesamt bietet Sümmer eine gelungene Kombination aus Ruhe, Natur, Familienfreundlichkeit und guter Infrastruktur – verbunden mit vielfältigen Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung direkt vor der Haustür.

**Codice oggetto: 26351052 - 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: 26351052 - 58640 Iserlohn / Sömmern**

## 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)**