

Iserlohn / Sümmer

## \*\*\* Rarität in Sümmer \*\*\* Große Eigentumswohnung mit Garten und Carport

Número da propriedade: 25351062



PREÇO DE COMPRA: 220.000 EUR • ÁREA: ca. 136 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## Numa vista geral

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Número da propriedade  | 25351062     |
| Área                   | ca. 136 m²   |
| Quartos                | 4            |
| Quartos                | 1            |
| Casas de banho         | 1            |
| Ano de construção      | 1972         |
| Tipo de estacionamento | 2 x Car port |

|                             |                                                                                    |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 220.000 EUR                                                                        |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Modernização / Reciclagem   | 2025                                                                               |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                             |
| Área útil                   | ca. 60 m²                                                                          |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 15.10.2035 | Procura final de energia                                 | 185.50 kWh/m²a           |
| Aquecimento                       | Petróleo   | Classificação energética                                 | F                        |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1969                     |

Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## O imóvel



Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## O imóvel



Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## O imóvel



Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## O imóvel



Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## O imóvel



Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## O imóvel



Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## O imóvel



Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## O imóvel



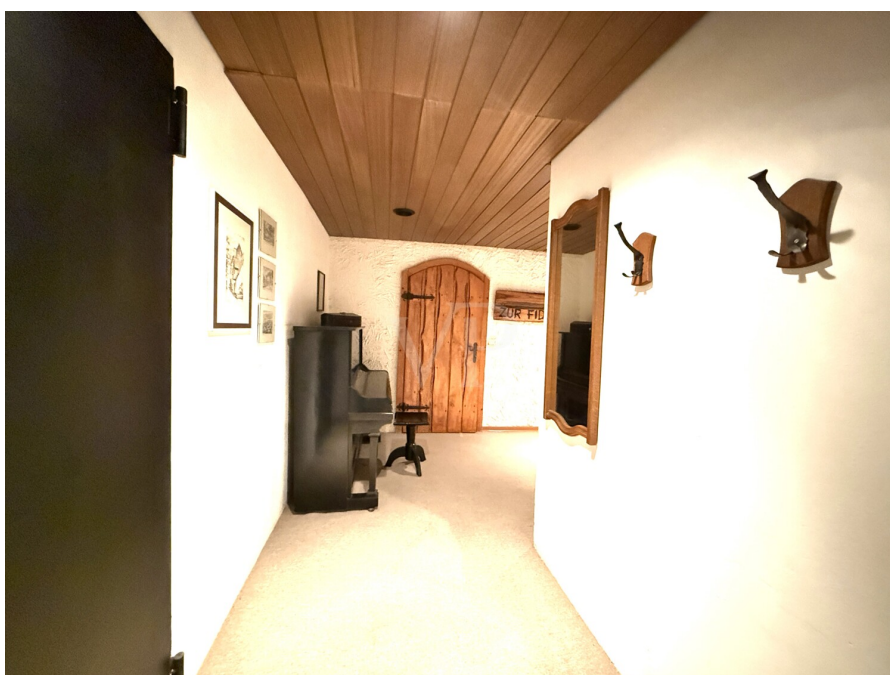
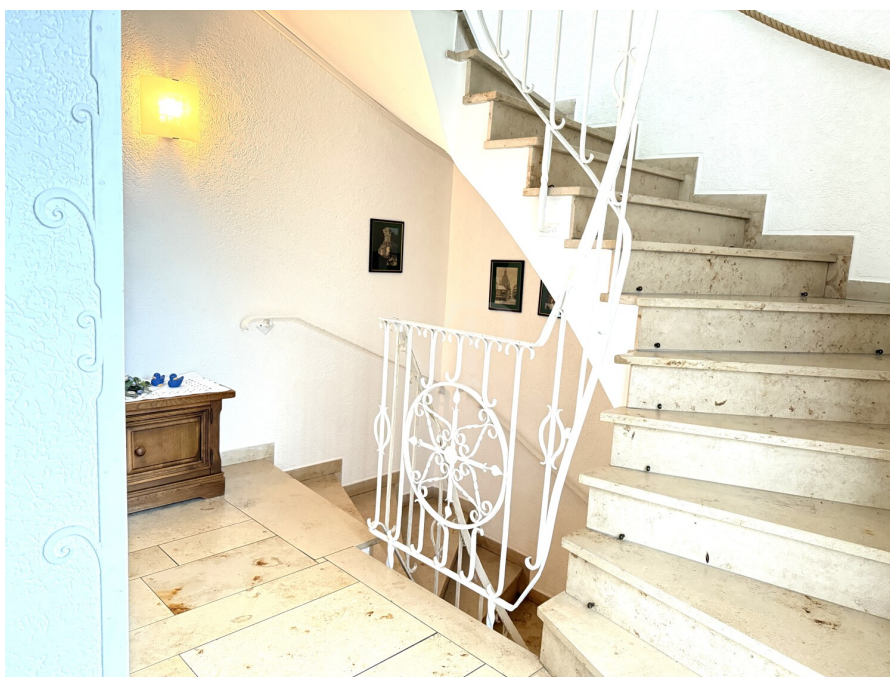
Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## O imóvel



Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## O imóvel



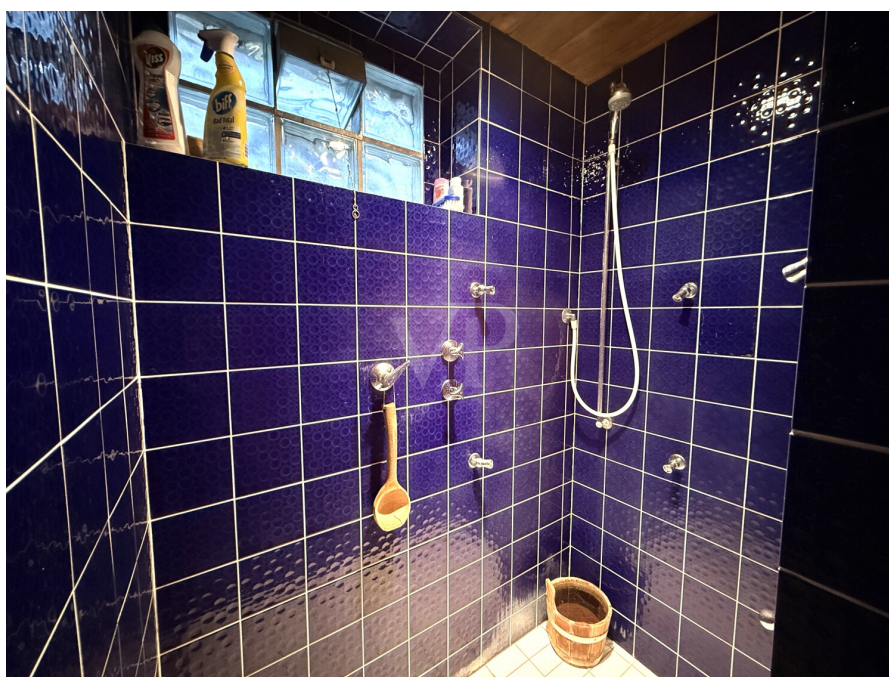
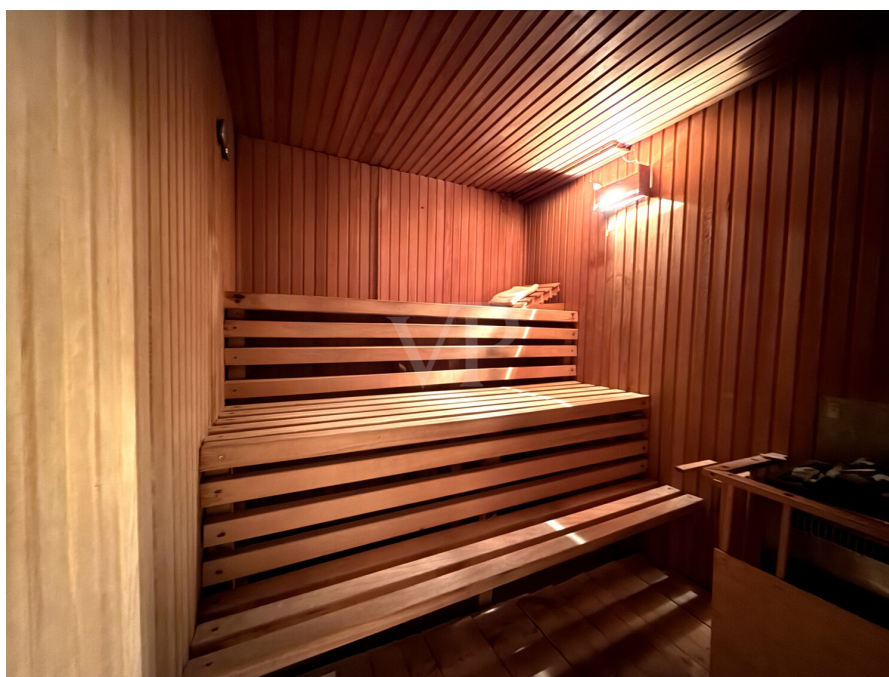
Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## O imóvel



Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## O imóvel



Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## O imóvel



# 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

Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## O imóvel



### 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



### 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)

Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

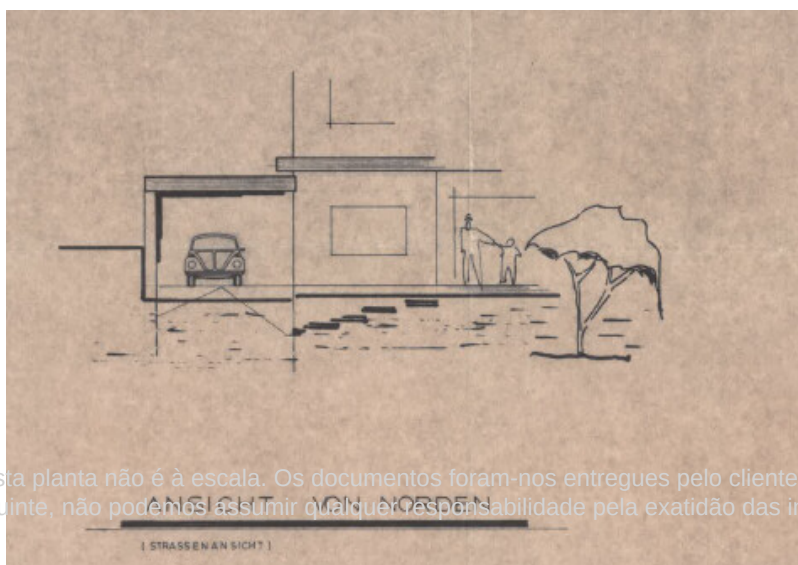
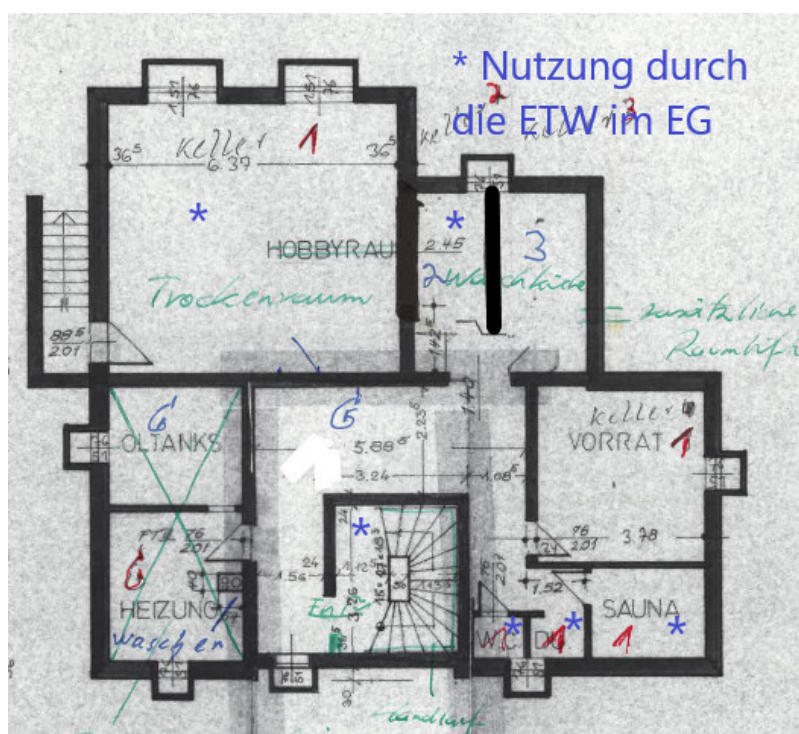
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## Uma primeira impressão

Willkommen zu dieser gepflegten Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1972 mit einer Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup>. Sie betreten Ihr neues Zuhause über einen äußerst großzügigen Flur, der viel Platz für Garderobenmöbel und/oder Schränke bietet. Die Wohnung erstreckt sich über insgesamt vier großzügige Zimmer, die Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Mittelpunkt der Immobilie ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft bietet. Die offene Raumgestaltung schafft einen angenehmen Übergang zwischen Wohn- und Essbereich. Einbaustrahler sorgen für eine stimmungsvolle Beleuchtung und tragen zu einem gemütlichen Ambiente bei. Von hier aus gelangen Sie direkt in den privaten Gartenbereich mit altem Baumbestand, der zum Verweilen einlädt. Das massive Gartenhaus im Außenbereich eröffnet weitere Nutzungsperspektiven – sei es als Abstellraum, Werkstatt oder Rückzugsort für entspannte Stunden im eigenen Grün. Der großzügige, nach Süden ausgerichtete Garten mit ca. 958m<sup>2</sup> Fläche befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück, für welches pro Monat €77,87 gezahlt werden müssen. Die Nutzung des Gartenbereiches obliegt alleinig dem Eigentümer dieser Wohnung.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet genügend Raum für einen großen Kleiderschrank sowie weitere Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer bietet Ihnen sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne sowie ein Tageslichtfenster. Die Ausstattung ist auf Komfort und Funktionalität ausgerichtet. Der Zustand ist gepflegt – das Design individuell modernisierbar. Zusätzlich steht Ihnen ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Die Küche bietet sowohl ausreichend Arbeitsfläche als auch Stauraum für sämtliche Küchengeräte und ist zentral zugänglich. Hochwertige Einbauten und praktische Lösungen machen das Kochen zum Vergnügen.

Im großzügigen Kellergeschoss erwarten Sie einige Besonderheiten: Neben zusätzlichen Kellerräumen bietet eine große Kellerbar viel Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Ein weiteres Highlight ist die separate Sauna, deren Steuerung 2022 erneuert wurde – eine ideale Ergänzung für entspannte Stunden zu Hause. Zum Saunabereich gehören selbstverständlich noch eine große Dusche, sowie ein WC mit Waschbecken. Für Ihre Fahrzeuge steht ein überdachter Carport zur Verfügung, der problemlos Platz für zwei Autos bietet. Die zentrale Ölheizung von 2003 sorgt für angenehme Temperaturen in allen Räumen zu jeder Jahreszeit.

Die Lage der Wohnung erlaubt eine schnelle Anbindung an sämtliche Versorgungs- und

Freizeiteinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Diese Erdgeschosswohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung, technisch zeitgemäße Ausstattung und genügend Freiraum zur individuellen Gestaltung.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

- 3 Wohneinheiten ohne Hausverwaltung
- Hausgeld: €250 / Monat
- Instandhaltungsrücklage: €16.500
- Gemeinsame Waschküche

Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## Detalhes do equipamento

2025 Fassade gereinigt  
2022 Steuerung der Sauna erneuert  
2003 Öltherme  
Carport für 2 Autos  
Gartenhaus  
Einbaustrahler  
Sauna  
Große Kellerbar  
2 zusätzliche Kellerräume

**Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmer**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sömmern

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 185.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número da propriedade: 25351062 - 58640 Iserlohn / Sümmern

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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