

Iserlohn / Sümmern

# Wohnen wie im eigenen Haus - in beliebter Lage von Iserlohn / Sümmern

????????? ??????????: 25351009



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

???? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 113 m<sup>2</sup> • ??????????: 4.5 • ??????? ??: 225 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25351009 - 58640 Iserlohn / Sümmern

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25351009 - 58640 Iserlohn / Sümmern

?? ??? ??????

???????? ??????????	25351009
????????????	ca. 113 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ??????
?????????	4.5
????????????? ???	3
????????????	
????????????	1
????? ??????????????	1985
????? ??????????????	1 x ??????????? ????? ??????????????, 1 x ???????

????? ???????	295.000 EUR
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2024
?????????	???????
?????????????	
?????????????????????	ca. 62 m <sup>2</sup>
??????	????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25351009 - 58640 Iserlohn / Sümmern

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	ELECTRICITY	????????? ????????	84.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	03.03.2033	?????????????	
???????????????????		?????????????	C
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????????????	?????????????	
		????? ??????????????	1985
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	



???????? ??????????: 25351009 - 58640 Iserlohn / Sümmern

?? ?????????



???????? ??????????: 25351009 - 58640 Iserlohn / Sümmern

?? ?????????





???????? ??????????: 25351009 - 58640 Iserlohn / Sümmern

?? ?????????



???????? ??????????: 25351009 - 58640 Iserlohn / Sümmern

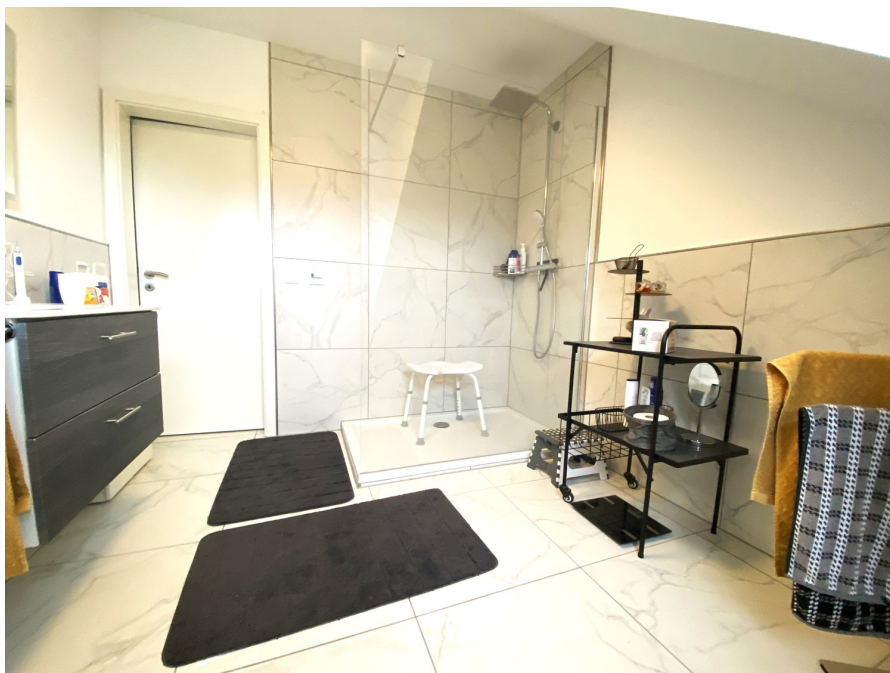
?? ?????????





???????? ??????????: 25351009 - 58640 Iserlohn / Sümmern

?? ?????????



???????? ??????????: 25351009 - 58640 Iserlohn / Sümmern

?? ?????????





??????? ???????: 25351009 - 58640 Iserlohn / Sümmern

?? ????????





???????? ??????????: 25351009 - 58640 Iserlohn / Sümmern

?? ?????????



???????? ??????????: 25351009 - 58640 Iserlohn / Sümmern

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

??????? ???????: 25351009 - 58640 Iserlohn / Sümmern

??? ?????? ???????????

Im beliebten Iserlohner Stadtteil Sümmern bieten wir Ihnen eine attraktive Doppelhaushälfte zum Verkauf an. Da eine Teilungserklärung für das Grundstück besteht, ist das Objekt rein rechtlich eine Eigentumswohnung. Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück (ca. 225m<sup>2</sup>), für welches ein monatlicher Erbpachtzins in Höhe von €62,48 zu entrichten ist. Es besteht die Möglichkeit, den Grundstücksteil zusätzlich zum Immobilien-Kaufpreis ebenfalls zu erwerben. Das Haus bietet Ihnen ca. 112m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf Erdgeschoss & Dachgeschoss. Zusätzlich stehen Ihnen ca. 46m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss sowie ca. 7m<sup>2</sup> Abstellfläche im Garagenanbau zur Verfügung. Auch der Spitzboden kann als Stauraum verwendet werden. Sie betreten das Haus im Erdgeschoss und gelangen direkt in den großzügig gestalteten Eingangsbereich. Von hier aus haben Sie Zugang zum lichtdurchfluteten Wohnzimmer. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Helligkeit & Leichtigkeit. Die Fußbodenheizung sowie der Kamin (mit Kamineinsatz) garantieren Wohlfühlatmosphäre in der kühlen Jahreszeit. Im Sommer sorgen die im Haus vorhandenen 3 Klimaanlage (erst 2023 eingebaut) für angenehme Temperaturen. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die hübsch gestaltete Terrasse und können hier den Ausblick in den pflegeleichten Garten (Südausrichtung) genießen. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die elegante und zeitlose Einbauküche (aus dem Jahr 2016) mit BORA- Dunstabzug sowie hochwertigen Einbaugeräten von Siemens. Auch ein „Side by side“ Kühlschrank ist vorhanden. Praktisch für Gäste: im Erdgeschoss finden Sie ein separates Gäste-WC Das Dachgeschoss erreichen Sie über eine offene Treppe. Hier stehen Ihnen 3 Schlafzimmer und ein geräumiges Badezimmer zur Verfügung. Das Badezimmer wurde erst kürzlich (im Jahr 2023) umfassend und hochwertig modernisiert und zudem mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Zuge der Modernisierungen im Jahr 2023 wurden folgende weitere Arbeiten durchgeführt: \* zwei Durchlauferhitzer erneuert \* sämtliche Innentüren im Erdgeschoss und im Dachgeschoss ausgetauscht \* manuelle Außenmarkise angebracht \* Dach gedämmt \* dreifach verglaste Fenster mit manuellen Rollläden eingesetzt \* neue SAT- Anlage angebracht Eine Garage sowie ein Stellplatz runden das Immobilien-Angebot ab. Das Haus kann auf Wunsch sofort übernommen werden. Gut zu wissen: Das Haus verfügt über einen 7cm Vollwärmeschutz! Zögern Sie also nicht und kontaktieren Sie uns noch heute - gern ermöglichen wir persönliche vor-Ort Termine und unterstützen bei individuellen Finanzierungslösungen! Ihr Team von VON POLL Immobilien Iserlohn & Lüdenscheid



??????? ???????: 25351009 - 58640 Iserlohn / Sümmer

???????????????? ???? ??????????

2024 ein Dachflächenfenster  
2024 ein Raum Laminat  
2023 zwei Durchlauferhitzer  
2023 Innentüren EG & DG  
2023 drei Klimaanlage  
2023 Außenmarkise manuell  
2023 Bad mit Fußbodenheizung  
2023 Dach gedämmt  
2023 Fenster dreifach Verglast mit manuellen Rollläden  
2023 SAT- Anlage  
2016 hochwertige Einbauküche  
Garage  
Stellplatz  
Keller  
Kellertreppe zum Garten  
Kamin mit Kamineinsatz  
Gäste- WC mit neuer Toilette  
Abstellfläche auf Spitzboden  
Abstellfläche im Garagenanbau  
7 cm Vollwärmeschutz  
Wasserfilter

??????? ???????: 25351009 - 58640 Iserlohn / Sümmerm

??? ??? ??? ????????????

Iserlohn ist eine große kreisangehörige Stadt im Märkischen Kreis (Regierungsbezirk Arnsberg) in Nordrhein-Westfalen und mit rund 93.000 Einwohnern die größte Stadt des Märkischen Kreises und des Sauerlandes. Iserlohn hat Bekanntheit erlangt unter anderem durch den Eishockeyverein Iserlohn Roosters, die Dechenhöhle und das Bier der Privatbrauerei Iserlohn. Die Stadt ist Hochschulstandort und Gastgeber des von Studenten organisierten Campus Symposiums, einer internationalen Wirtschaftskonferenz. Wegen der großen Waldflächen im Stadtgebiet führt Iserlohn den Beinamen „Waldstadt“. Die verkehrliche Erschließung Iserlohns erfolgt grundsätzlich über die Schiene oder die Straße. Die A 46 (mit fünf Anschlussstellen) erreichen Sie in wenigen Autominuten, die Bundesstrassen B 7, B 233 und B 236 und mehrere Landesstraßen verbinden Sie mit den Nachbarstädten und -gemeinden. Durch das Stadtgebiet verlaufen auch drei Bahnlinien: die Bahnstrecke Iserlohn-Letmathe-Iserlohn, die Ardeybahn (RB 53) (Iserlohn-Schwerte-Dortmund) und die Ruhr-Sieg-Strecke (Hagen-Iserlohn-Letmathe-Siegen). Im Stadtgebiet gibt es heute sechs in Betrieb befindliche Bahnhöfe und Haltepunkte der Deutschen Bahn AG. Einen Flughafen gibt es nicht, lediglich einige Flug- und Segelflugplätze in Kesbern (Hegenscheid), Rheinermark und Sümmerm (Rombrock). Der nächste Flughafen ist in Dortmund. Lenne und Ruhr sind im Bereich der Stadt nicht schiffbar. Der nächste Binnenhafen ist der Hafen Dortmund. Medien Das Iserlohner Zentrum, mit seiner guten Infrastruktur, erreichen Sie in in wenigen Autominuten. Hier finden sich Theater, Museen, Galerien, ein Jazzclub und vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Ganz besonders ausgeprägt ist das Schützenwesen in der Stadt, das Schützenfest des Iserlohner Bürgerschützenvereins gilt als das größte Volksfest Südwestfalens.

??????? ???????: 25351009 - 58640 Iserlohn / Sümmer

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 84.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



???????? ??????????: 25351009 - 58640 Iserlohn / Sümmern

???????????????? ?????????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a Iserlohn  
E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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