

GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN

Gepflegtes Zweifamilienhaus in Iserlohn - Dröschede



Im Westerfeld 37, 58644 Iserlohn - Dröschede

GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Dieses Zweifamilienhaus befindet sich im Ortsteil „Dröschede“ mit ca. 4.000 Einwohnern in der Stadt Iserlohn und steht im Bereich vieler Mehrfamilienhäuser. In Dröschede befinden sich Kindergärten und eine Grundschule. Die Autobahnen A45 und A46 sind schnell zu erreichen und ca. 110 m entfernt fährt die Buslinie 15 Richtung Iserlohn–Hombruch und die Linie 16 Richtung Iserlohn–Echelnteichweg, zusätzlich Linie 218 mit Schulfahrten. Auf der schräg gegenüberliegenden Seite der vorgenannten Haltestelle fahren die Linien 15 + 16 nach Letmathe–Mitte sowie auch Linie 218 für Schulfahrten.

Das Zweifamilienhaus mit 2 Wohneinheiten und ausgebautem Dachgeschoss, mit sonnigem Südwestbalkon im OG und einer mit transparentem Sonnenschutzglas überdachten Südwestterrasse im EG hat die Wohneinheitengrößen:

EG inkl. Fläche im OG ca. 86,89 m², OG ca. 57,07 m².

Auf dem ca. 20 m entfernten Garagenhof befindet sich eine Garage, die mit einem Teilgrundstück zum Haus zum Eigentum gehört und es gibt zwei PKW-Stellplätze vor dem Haus. Die Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse und großem Garten, in dem sich eine Gartenhütte mit eigener schöner Terrasse und Teich befindet, wird zum 01.12.2025 frei. Der separate Raum im Obergeschoss mit eigenem WC, welcher zur Erdgeschosswohnung gehört, kann als Gästezimmer, Büro oder zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden, bzw. bei Bedarf der OG-Wohnung zugeordnet werden.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

Die weißen PVC-Fenster und die moderne anthrazitfarbene Haustür wurden 12/2015 eingebaut. In der Erdgeschosswohnung wurden zusätzlich die Elektroanlage, die Wasserleitungen sowie das gesamte Bad erneuert.

Das Haus hat Satellitenempfang.

Daten im Überblick

- Baujahr ca. 1972
- ca. 144,00 m² Wohnfläche + ausgebautes Dachgeschoss
- ca. 493 m² Grundstück + Garagengrundstück anteilig 32 m²
- 1 Garage auf naheliegendem Garagenhof, zwei Stellplätze vor dem Haus
- Mieteinnahmen netto / Jahr ca. 6.000,00 €
- Satellitenempfang
- Wärmepumpe, auch für Warmwassererzeugung, Baujahr 10/2024
- Die gesamte Dachfläche der Westseite wurde im Oktober 2024 mit einer PV-Anlage versehen.
- Die hochwertige Terrassenüberdachung ca. 3,00 m x 5,50 m mit transparentem Sonnenschutzglas wurde im Herbst 2024 aufgebaut.
- Energiebedarfsausweis gültig bis: 15.08.2035
- Endenergieverbrauch: 112,0 kWh/(m².a)
- **Kaufpreis: 379.000,00 Euro**
zzgl. 4,76 % des Kaufpreises inkl. MwSt. vom Käufer

GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN



GANTENBRINK & GANTENBRINK

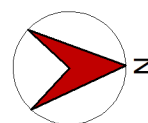
IMMOBILIEN



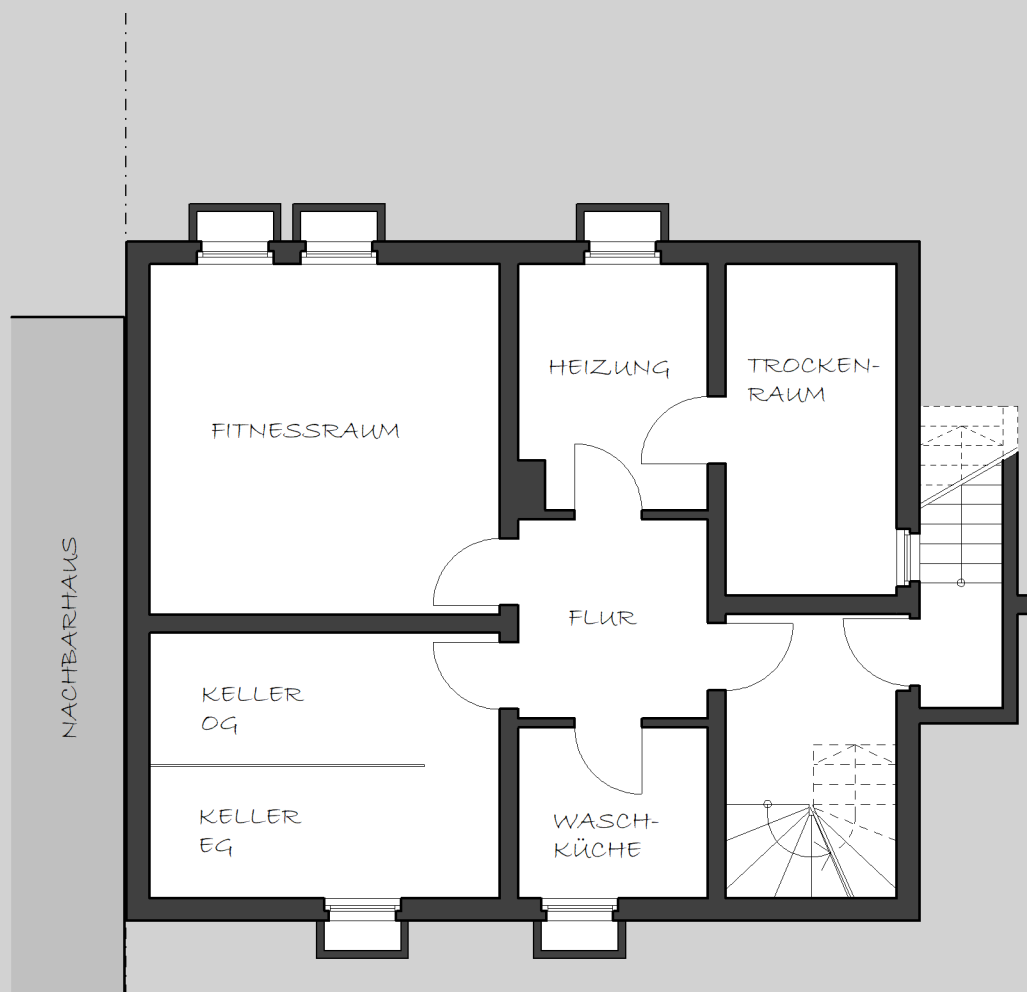
GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN





LAGEPLANÜBERSICHT



KELLERGECHOSS

RASEN



TERRASSENÜBERDACHUNG
MIT TRANSPARENTEM
SONNENSCHUTZGLAS

TERRASSE

WOHNEN / ESSEN

KÜCHE

KIND

DIELE

SCHLAFEN

BAD

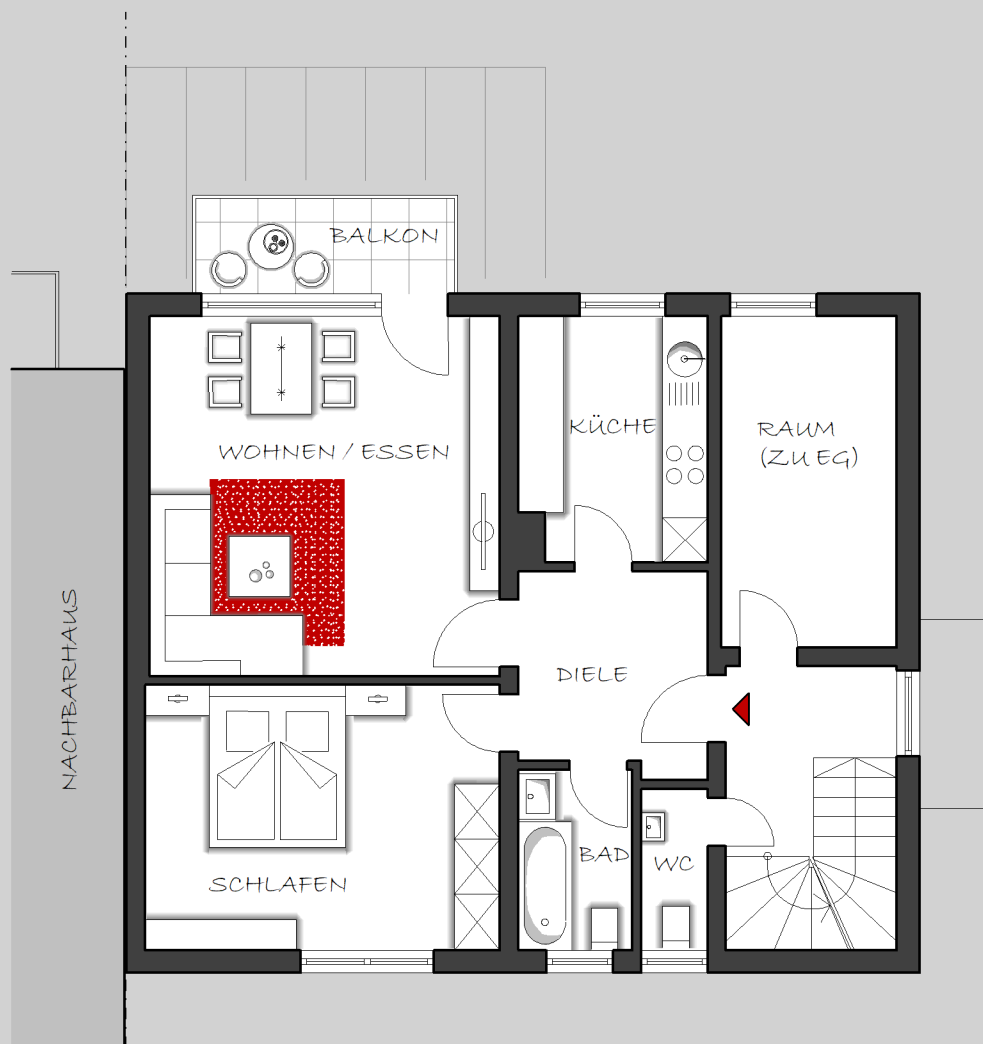
MÜLLBEHÄLTER

NACHBARHAUS

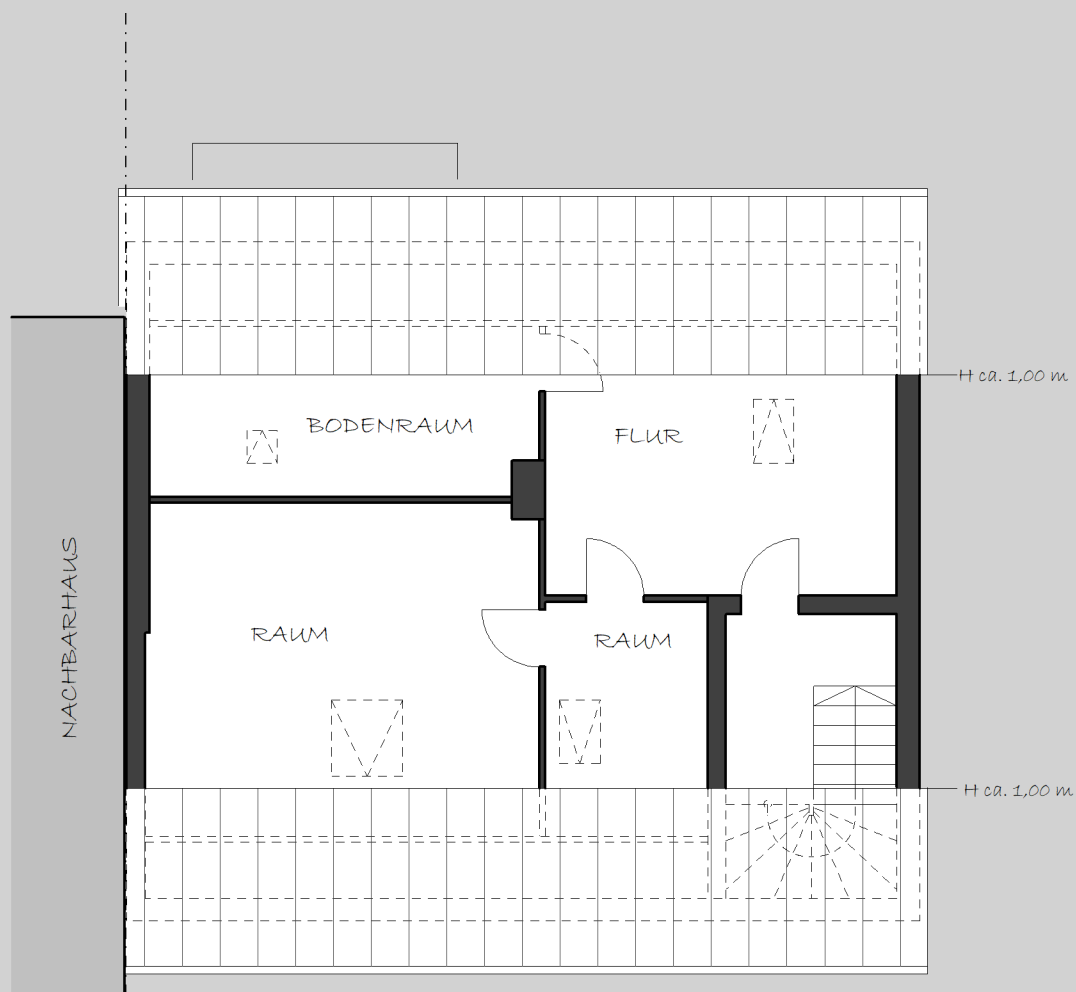
RASEN

WEG

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN

Gantenbrink & Gantenbrink
Immobilienvermittlung
und
Hausverwaltung
Reinickendorferstr. 9
58642 Iserlohn

Tel. 0 23 74 / 91 50 04
Fax 0 23 74 / 91 50 05

email: info@gg-i.de
Homepage: www.gg-i.de

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.
Für Fragen zu dem Objekt stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Dieses Angebot ist freibleibend. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkäufe sind vorbehalten. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen des jeweiligen Eigentümers bzw. Auftraggebers. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, inhaltliche Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Alle Verkaufsangebote verstehen sich zzgl. eine vom Käufer, an den Makler zu zahlende Provision in Höhe von 4 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlich geltenden MwSt.