

GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN

*„Den Sommer schon im neuen Haus erleben!“*

**Neuwertiges Einfamilienhaus mit großer Doppelgarage  
in Iserlohn**



Ahlinger Straße 2, 58640 Iserlohn – Iserlohner Heide

# GANTENBRINK & GANTENBRINK

## IMMOBILIEN

### Objektbeschreibung

*Das Wohnhaus kann kurzfristig **bezugsfertig!!!** übergeben werden. **Keine finanzielle Doppelbelastung** wegen üblicher Renovierungszeit und daher **optimale Kostensicherheit**.*

Dieses Einfamilienhaus mit einer ca. 54,00 m<sup>2</sup> großen freistehenden überlangen Doppelgarage inkl. Grube und schönem Gewächshaus im Garten wurde in 2025 komplett neuwertig modern saniert und befindet sich im Ortsteil „Iserlohner Heide“ mit ca. 930 Einwohnern in der Stadt Iserlohn und steht im Bereich vieler Ein- und Mehrfamilienhäuser, vom Zentrum Iserlohn ca. 4 km entfernt. In der Nähe des Objekts befinden sich in ca. 400 m Entfernung ein Kindergarten, in ca. 500 m eine Grundschule, weiterführende Schulen in ca. 3 km, in ca. 200 m ein Hausarzt und eine Apotheke, in ca. 100 m + ca. 200 m Entfernung jeweils eine Bushaltestelle. Hier hält die Buslinie 16 und fährt über den Ortsteil Hombruch ins Zentrum Iserlohn und zum Bahnhof Iserlohn, weiter über Dröschede, Oestrich in das Zentrum Letmathe bis zum Bahnhof Letmathe.

In ca. 500 m Entfernung vom Objekt befindet sich ein kl. Bahnhof / Haltestelle und von da aus kann man zum Hauptbahnhof zentrumnah von Iserlohn bzw. in die andere Richtung Kalthof bis nach Dortmund fahren. Die Autobahn A46 ist schnell zu erreichen.

Das Kaufgrundstück mit ca. 707,00 m<sup>2</sup> bietet einen großen Gartenbereich.

Das ca. 77,00 m<sup>2</sup> große Erdgeschoss hat auch einen massiv angebauten Wintergarten.

Im Obergeschoss mit ca. 51,00 m<sup>2</sup> befindet sich eine ca. 25,00 m<sup>2</sup> große Dachterrasse auf dem darunterliegenden Wintergarten, von der man eine fantastische Aussicht hat!



Vom großen offenen Raum führt eine Treppe in den ausgebauten Spitzboden mit ca. 15,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

In jeder Etage befindet sich zur alternativen Nutzung ein Raum mit Küchen- und Kaminanschlüssen, da jede Etage variabel als Wohnbereich genutzt werden könnte.

# GANTENBRINK & GANTENBRINK

## IMMOBILIEN

### Objektausstattung

Das Objekt aus dem Jahre ca. 1960 wurde in 2025 / 2026 komplett saniert und erhielt auch einen neuen nach Vorschrift gedämmten Dachstuhl.



Die Dachflächen sind mit neuen schwarzen Betondachsteinen und die Gauben mit Naturschiefer verkleidet. Die breiten Dachüberstände wurden unterhalb sichtbar mit dunklem Holz versehen. Die neuen Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Zink.

Die vorh. Fassade wurde komplett von außen gedämmt und mit einem weißen Scheibenputz verputzt.

Alle Etagen inkl. Keller erhielten neue zweifarbige 3-fach verglaste PVC-Fenster, innen weiß, außen anthrazit. Im Erd- und Dachgeschoss haben alle Fenster elektrische Rollläden. Alle Außenfensterbänke bestehen aus anthrazitfarbenem Aluminium. Die Innenfensterbänke wurden bis auf die Bäder in weißem Naturstein ausgeführt.

Eine neue anthrazitfarbene Aluhaustür mit 3-fach-Verriegelung wurde farblich passend zu den Fenstern eingebaut.

Beide Wohnebenen werden über eine Fußbodenheizung erwärmt.



Das Haus ist an die Fernwärme angeschlossen, über die auch das warme Wasser erzeugt wird. Die monatlichen Kosten für Heizung und warmes Wasser liegen ca. bei 150 – 160 €.

# GANTENBRINK & GANTENBRINK

## IMMOBILIEN

Alle Decken und Wände wurden glatt in Q3 Qualität für einen späteren Farbanstrich gespachtelt.  
In allen Etagen wurde ein weißes Schaltersystem der Fa. Gira eingebaut.  
In allen Räumen im EG + OG sowie Spitzboden, außer im Sanitärbereich, befinden sich TV-Anschlüsse, sogar in einem Raum im Keller wurde dieser vorbereitet.  
Bis auf das Bad und das Tageslichttreppenhaus wurde im EG der Fußboden mit Fliesen in Holzoptik versehen. Im Treppenhaus befinden sich anthrazitfarbene Bodenfliesen.



Die Innentüren im EG + OG wurden in Eiche astig, teilw. mit Lichtausschnitt und alle mit Edelstahlbeschlägen ausgeführt.



# GANTENBRINK & GANTENBRINK

## IMMOBILIEN

Der ca. 20,00 m<sup>2</sup> große massiv gebaute Wintergarten im EG verfügt über eine Schiebetür, über die man direkt mit kleiner Treppe in den Garten gelangt.



Im EG wurde ein neuer 6 kW Kaminofen aufgestellt, im OG wurde ein Kaminanschluss vorbereitet.



Das helle Tageslichtbadezimmer im EG wurde sehr modern ausgestattet. Wandfliesen in weiß, Bodenfliesen in anthrazit, Wände oberhalb der Fliesen glatt in Q3 gespachtelt und für einen Anstrich vorbereitet. In den Wänden wurden Nischen angeordnet. Fensterbänke in dunkelgrauem Granit. Alle Objekte wurden in weiß angeordnet. Begehbare Dusche mit Duschpaneel und alle weiteren Armaturen auch in Chrom.

# GANTENBRINK & GANTENBRINK

## IMMOBILIEN

Von der Diele im OG zum großen offenen Bereich wurde eine Design-Glasschiebetür eingebaut.



Das helle Tageslichtbad im OG wurde genauso erstellt wie im EG. Jedoch wurde zusätzlich zur Dusche noch eine weiße Badewanne eingebaut. In den Wänden wurden auch hier beleuchtete Nischen zu Dekozwecken eingebaut.



# GANTENBRINK & GANTENBRINK

## IMMOBILIEN

Im OG befinden sich alternativ im Ankleidebereich Küchenanschlüsse und einem kl. Abstellraum zum großen offenen Bereich (als Wohn- oder Schlafzimmer nutzbar), von dem man auch über eine Schiebetür auf die ca. 25,00 m<sup>2</sup> große Dachterrasse kommt.



Diese wurde mit 60 x 60 cm großen beigefarbenen Keramikplatten belegt. Das Terrassengeländer besteht komplett aus Edelstahlhandlauf und Pfosten. Die Geländerfüllungen bestehen aus Edelstahlplatten mit moderner Quadratlöcheroptik.

Aus dem großen offenen Bereich führt eine Treppe bestehend aus Eichenholztrittstufen und Natursteinsetzstufen



# GANTENBRINK & GANTENBRINK

## IMMOBILIEN

zum ausgebauten gedämmten ca. 15,00 m<sup>2</sup> großen Spitzboden,



als Hobbyraum o. ä. nutzbar. Er verfügt über zwei Dachflächen- und Giebelfenster sowie einem TV-Anschluss.

Im Keller befindet sich eine neue Wasserentkalkungsanlage. Der Keller ist von innen und über eine Außentreppe zu begehen. Alle Wände und Decken sind glatt verputzt vorbereitet für einen Anstrich. Der komplette Kellerfußboden wurde mit einer grauen Betonfarbe versehen. Das Schaltersystem ist weiß. In der Waschküche befinden sich zwei Waschmaschinen- und zwei Trockneranschlüsse. Zusätzlich wurde ein WC mit Waschtisch eingebaut.

Unter dem Wintergarten ist ein ca. 15,00 m<sup>2</sup> großer Abstellbereich, der nur vom Garten aus zugänglich ist. Neben dem freistehenden Wohnhaus befindet sich eine ca. 54,00 m<sup>2</sup> große freistehende Doppelgarage mit Grube sowie einem großen elektr. Sektionaltor in Farbe anthrazit. Das Flachdach wurde mit ca. 20 cm Dämmung versehen. Die Decke und die Wände sind glatt verputzt und weiß gestrichen. Das Schaltersystem ist weiß und die Garage hat eine eigene Unterverteilung sowie einen Starkstromanschluss. Der Fußboden wurde mit einem Epoxidharz beschichtet. Bei Bedarf können die vorh. neuen Werkzeugschränke und Werkbänke übernommen werden.

**Im Innenbereich sind in den nächsten Wochen noch Restarbeiten wie Decken- und Wandanstrich in weiß auszuführen und der Außenbereich wird erst wetterbedingt im Mai / Juni 2026 für Rasen oder andere Bepflanzung nur vorbereitet, sodass das Objekt ca. im Juni 2026 komplett bezugsfertig ist.**

# GANTENBRINK & GANTENBRINK

## IMMOBILIEN

### Daten im Überblick

- Baujahr ca. 1960, komplett umfangreich und neuwertig in 2025 saniert
- ca. 140,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG + OG mit Dachterrasse und zusätzlich ca. 15,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche im ausgebauten Spitzboden. Das Objekt ist voll unterkellert.
- Kaufgrundstück mit ca. 707,00 m<sup>2</sup>
- Heizung und warmes Wasser über vorh. Fernwärmeanschluss
- Satellitenempfang 4k neueste Generation
- Energiebedarfsausweis gültig bis: 13.01.2036
- Endenergieverbrauch: 135 kWh/(m<sup>2</sup>.a)
- **Im Innenbereich sind in den nächsten Wochen noch Restarbeiten wie Decken- und Wandanstrich in weiß auszuführen und der Außenbereich wird erst wetterbedingt im Mai / Juni 2026 für Rasen oder andere Bepflanzung nur vorbereitet, sodass das Objekt ca. im Juni 2026 komplett bezugsfertig ist.**
- **Kaufpreis: 595.000,00 Euro**  
zzgl. 2,38 % Maklerprovision des Kaufpreises inkl. der geltenden MwSt. vom Käufer

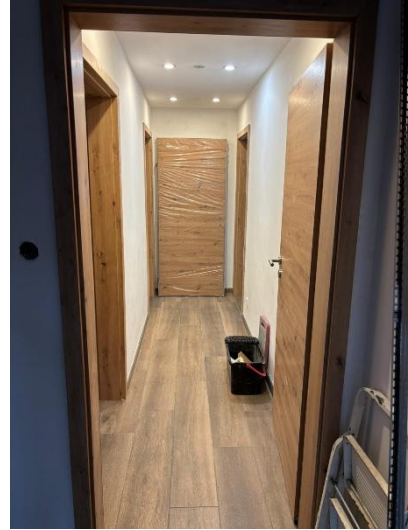
# GANTENBRINK & GANTENBRINK

## IMMOBILIEN



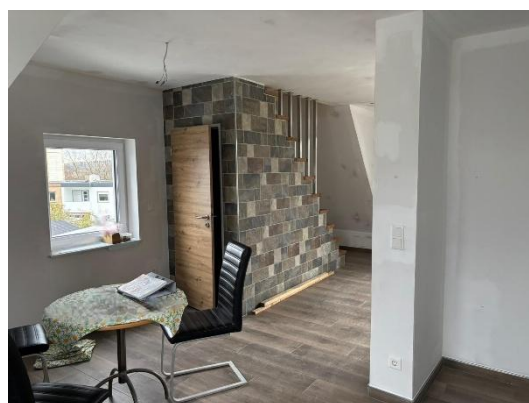
# GANTENBRINK & GANTENBRINK

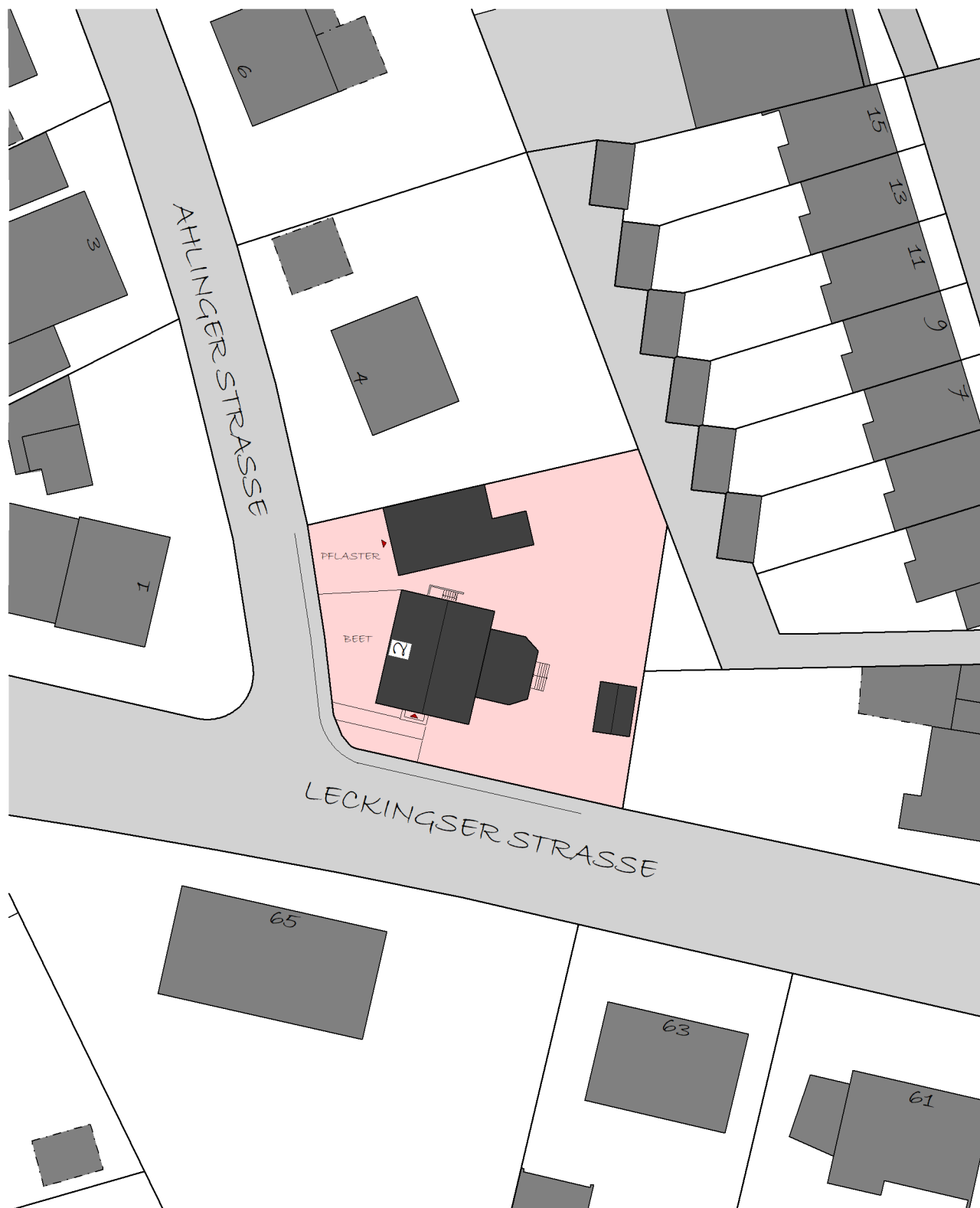
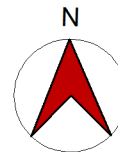
## IMMOBILIEN



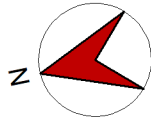
# GANTENBRINK & GANTENBRINK

## IMMOBILIEN

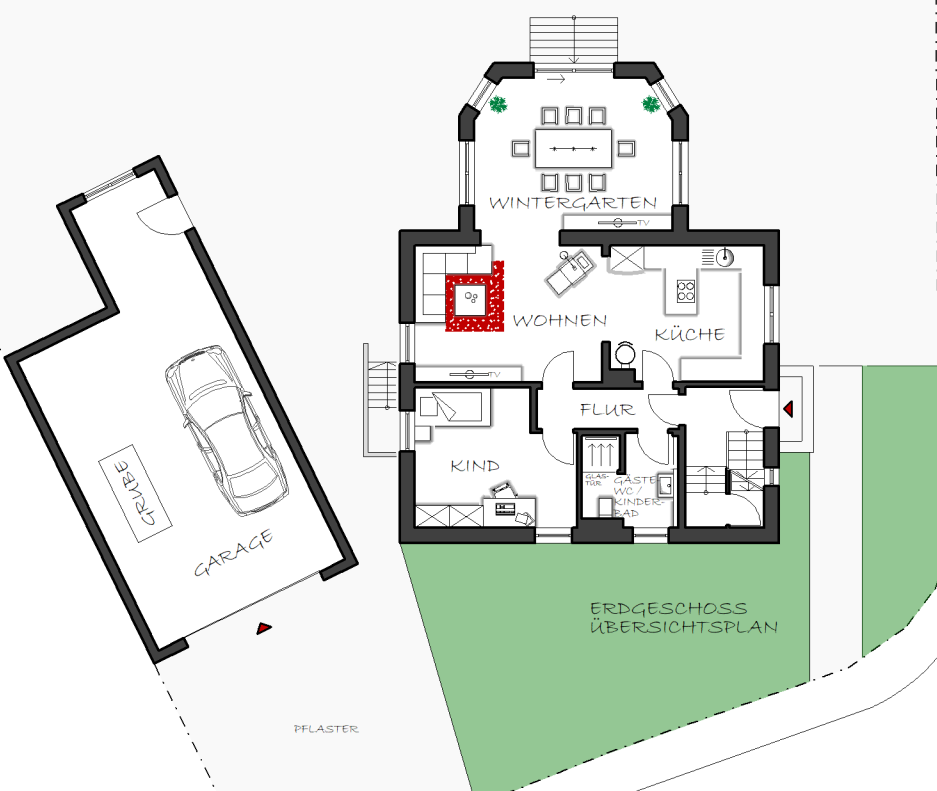




LAGEPLANÜBERSICHT



GEWÄCHSHAUS

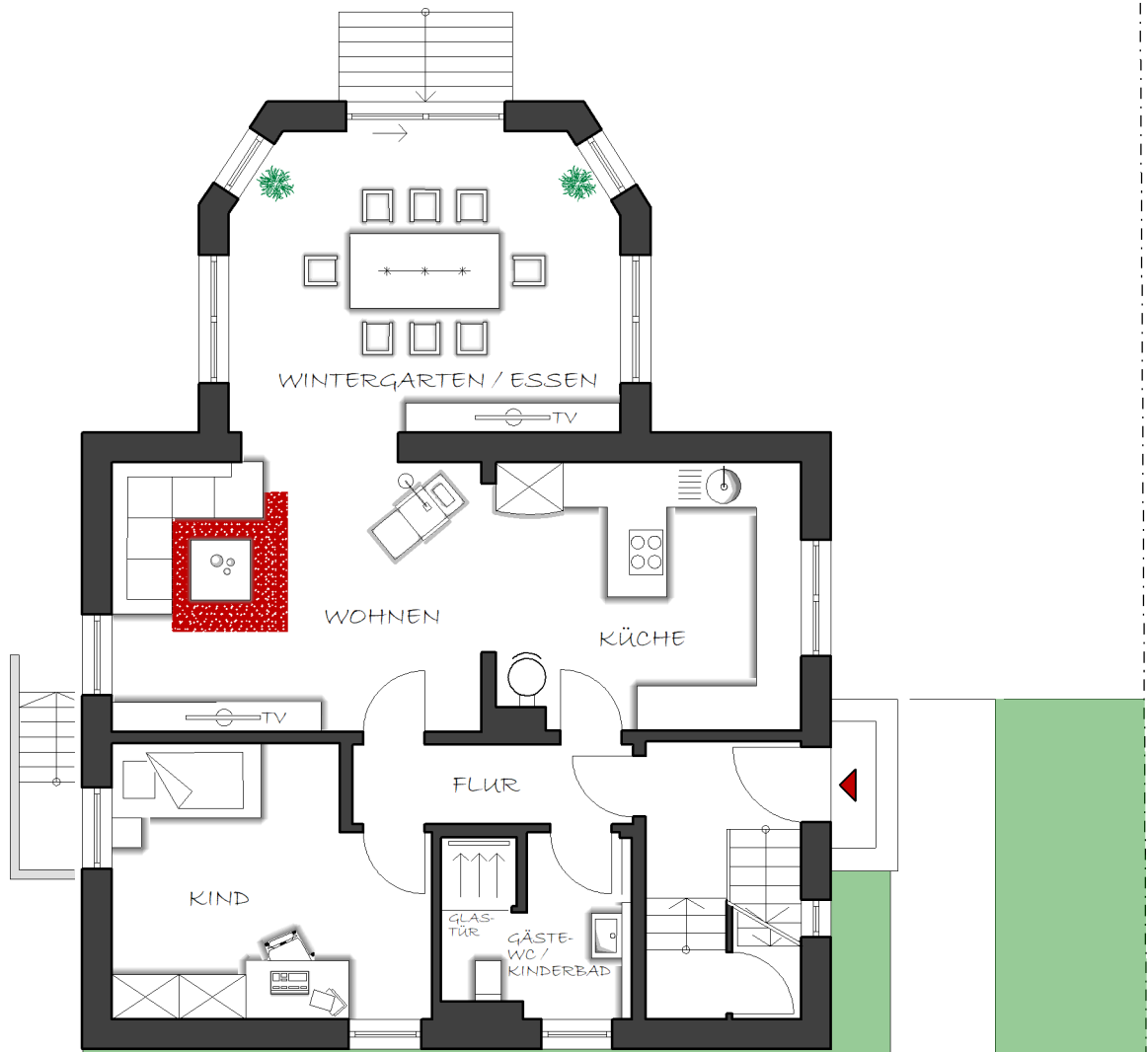
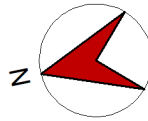


LECKINGSER STRASSE

AHLINGER STRASSE

**G & G**  
IMMOBILIEN

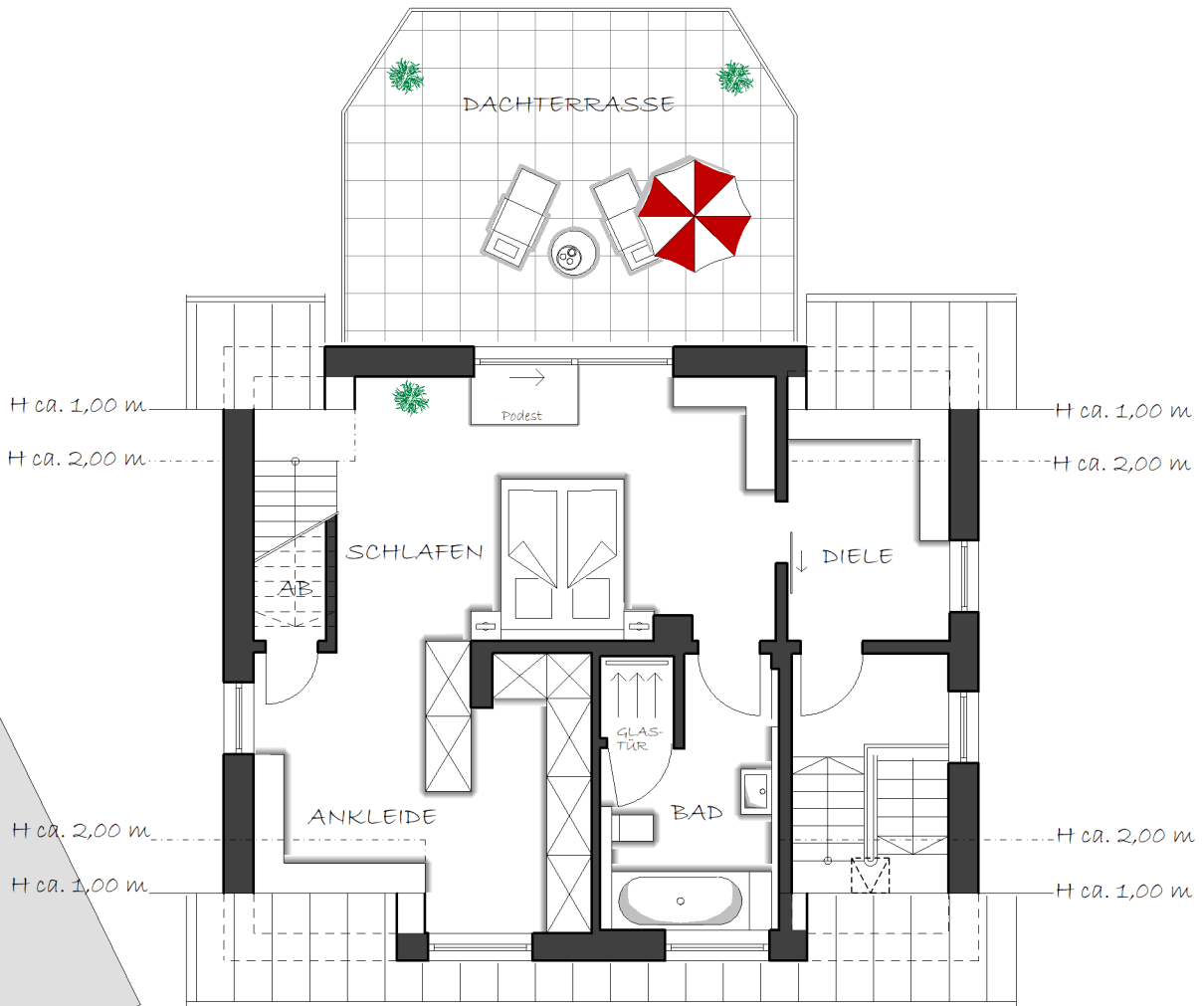
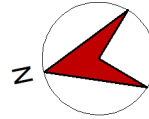




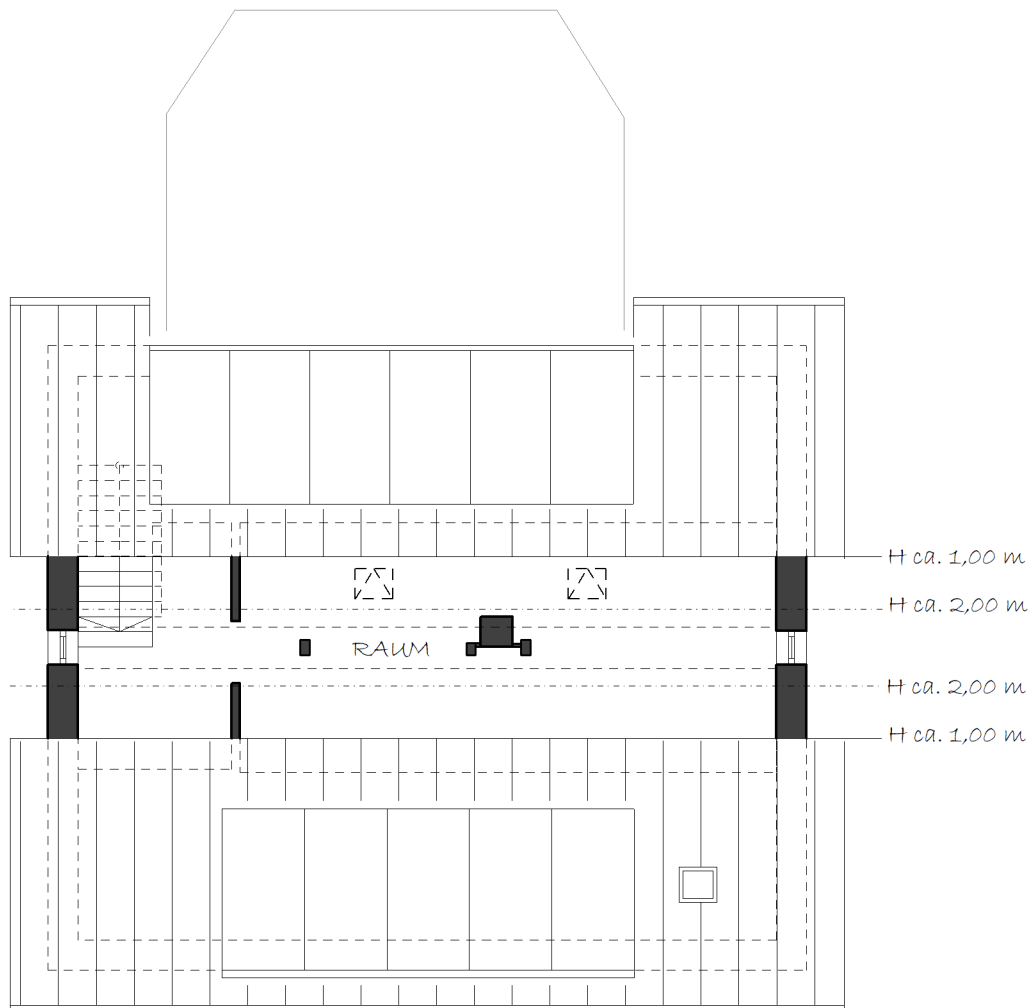
ERDGESCHOSS

LECKINGSER STRASSE

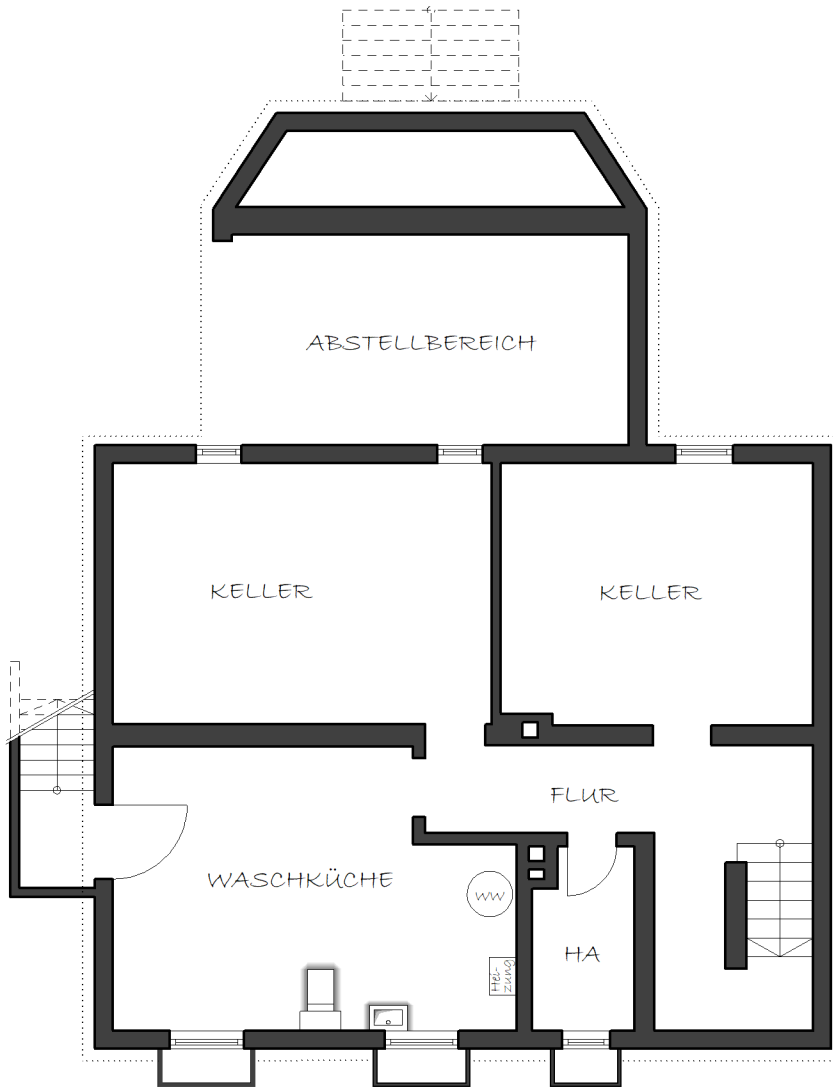
AHLINGER STRASSE



OBERGESCHOSS



SPITZBODEN



KELLERGESCHOSS

# 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](mailto:info@gg-i.de)  
Homepage: [www.gg-i.de](http://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. 2,38 % Maklerprovision des Kaufpreises inkl. der geltenden MwSt. vom Käufer.