

GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN

*Wohlfühloase mit wunderschöner Gartenanlage
im ruhigen „Bergdorf“ Iserlohn – Lössel*



**Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung,
Garage und Stellplätzen zu verkaufen!**

Zur Friedenseiche 23, 58644 Iserlohn - Lössel

GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN

Lagebeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Garage, Stellplätzen und schön gestalteter Gartenanlage befindet sich im Ortsteil „Iserlohn – Lössel“ mit ca. 1.370 Einwohnern in der Stadt Iserlohn und steht im Bereich vieler Ein- und Mehrfamilienhäuser, vom Zentrum Iserlohn ca. 5,7 km entfernt.

In der Nähe des Objekts befindet sich in ca. 800 m Entfernung ein Kindergarten, in ca. 4,3 km eine Grundschule, weiterführende Schulen in ca. 7 - 8 km, in ca. 2,7 km ein Hausarzt mit Apotheke, Sparkasse, ALDI- und REWE Markt, in ca. 95 m Entfernung befindet sich jeweils eine Bushaltestelle. Hier hält die Buslinie 17 (Lössel - Stadtbahnhof - ZOB – Sonnenhöhe und zurück), Buslinie 2018 (Schulfahrten) und der ALF4 (Anruflinienfahrten-Angebot (ALF) der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG)).

In ca. 5,2 km Entfernung vom Objekt befindet sich der Bahnhof Iserlohn und zum Zentrum Letmathe sind es ca. 6,2 km. Die Autobahn A46 ist in ca. 5,3 km zu erreichen.

Objektbeschreibung

Wer gerne schon immer einen **Glaseckkamin im Wohnzimmer**, eine tolle **Küchenanlage mit großer Koch- und Spülinsel** und zusätzlichem vorgelagerten Esstischbereich, von dem man einen schönen Blick über Lössel hat, oder eine **Sauna mit eigener Dusche** und separatem WC haben wollte, **für den ist das, das richtige Haus!**

Wenn man auf das Objekt zufährt, fällt einem sofort die aufwendig **gestaltete Vorgartenanlage** durch gestaffelte **Fels- und Natursteinmauern** sowie einem großen **Solitärbaum** positiv auf.

Auf dem vorderen angelegten Plateau befindet sich der Terrassenbereich der Einliegerwohnung und ein PKW-Stellplatz. Diese Bereiche wurden durch Buchsbaumhecken interessant eingefasst.

Vom großzügigen Wohnzimmer mit der Möglichkeit einen weiteren Essbereich anzuordnen, kommt man in die, auch durch einen Gartenplaner gestaltete, **idyllische Gartenoase zur Erholung** mit einem kleinen **Teich** direkt an der großen **Südwestterrasse mit Holzdielenbelag**. Eine Steintreppe führt auf die höhergelegene Rasenfläche, auf der sich auch eine **Gartenhütte** befindet. Von hier oben beginnt ein **Bachlauf**, von dem aus Wasser bis runter in den Teich an der Terrasse läuft!

GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN

Wesentliche Angaben im Überblick:

- Baujahr = 1978 (Ab dem Jahr 2000 laufend instandgesetzt und modernisiert.)
Es besteht zurzeit **kein** Sanierungsstau!
- Grundstücksgröße = 654 m² (Kaufgrundstück)
- Hauptwohnung = ca. 175 m² (über 2 Etagen)
- Einliegerwohnung = ca. 42 m² (im Untergeschoss)
- Nutzfläche im Untergeschoss = ca. 90 m²
- Kellerräume beheizt
- Ölheizung Brennwerttechnik der Firma Viessmann, erneuert in 2016,
hierüber wird auch das warme Wasser erzeugt
Tankgröße ca. 6.400 Liter
- Überwiegend **elektrische Rollläden** mit Schaltuhren
- Die **weißen PVC-Fenster**, auch die große Treppenhausverglasung sowie die **Alu-Haustür**, wurden in 2014 erneuert.
- Satellitenanlage mit insgesamt 10 Anschlüssen
- Das **Treppenhaus** besteht komplett aus **Marmorstufen**.
- Die Bodenbeläge im **Wohnzimmer** bestehen aus **Echtholzparkett**, in dem **Küchen – Essbereich liegt Granit**, im Schlaf- und in den Kinderzimmern Vinyl und sonst Laminat.
- Die Bäder sind zeitlos hell gefliest.
- Das Tageslichtbad der Hauptwohnung wurde mit Dusche, Eckwanne, großem Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper ausgestattet.
In der Einliegerwohnung ist das Bad mit Waschtisch, WC und Dusche versehen.
Da sich die **Sauna mit** angrenzender **Dusche** im Untergeschoss befindet, wurde hier auch zusätzlich ein WC mit Waschtisch erstellt. In diesem Bereich befindet sich auch ein Wasch- / Trockenraum und ein großer Keller, je mit Fenster zum Lichtschacht.
- Teilweise Glasinnentüren und von der Diele in der Hauptwohnung zum großen **Küchen- Essbereich** wurden **zwei Glasschiebetüren** angeordnet.
- Die **Küchenanlage** ist mit einer **Granitarbeitsplatte** der **Fa. Bulthaup** und **Geräten** der **Firmen Gaggenau, Miele und Samsung** ausgestattet.
- Ausbaureserve im Spitzboden
- Energieverbrauchsausweis gültig bis: 28.10.2035
- Endenergieverbrauch: 104,1 kWh/(m².a)

- **Kaufpreis: 459.000,00 Euro**

zzgl. 2,38 % Maklerprovision des Kaufpreises inkl. der geltenden MwSt.
vom Käufer und vom Verkäufer

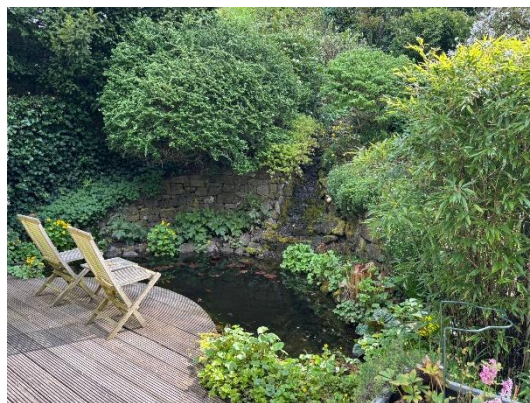
GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN



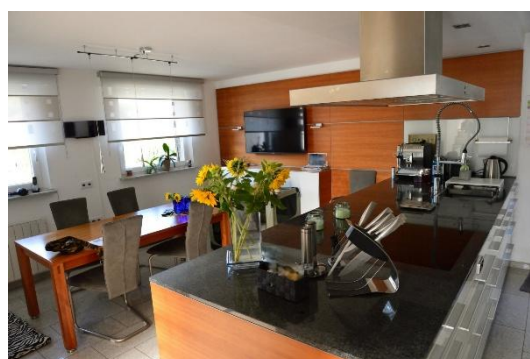
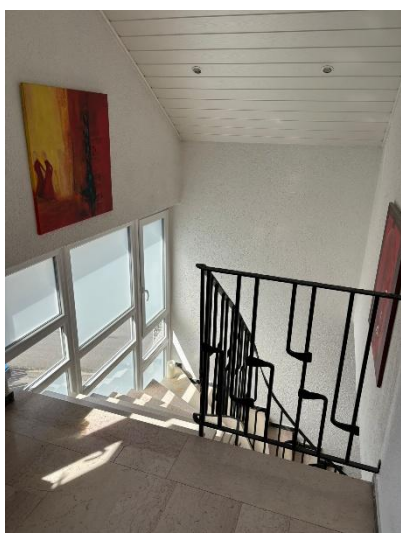
GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN



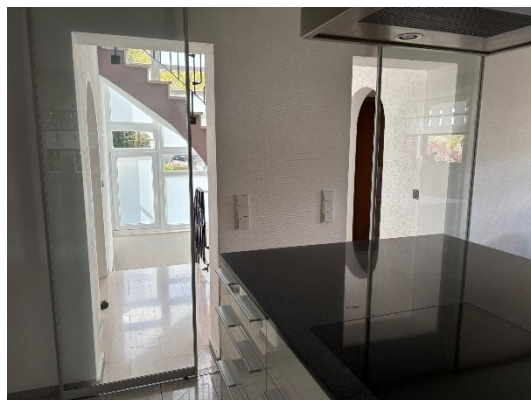
GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN



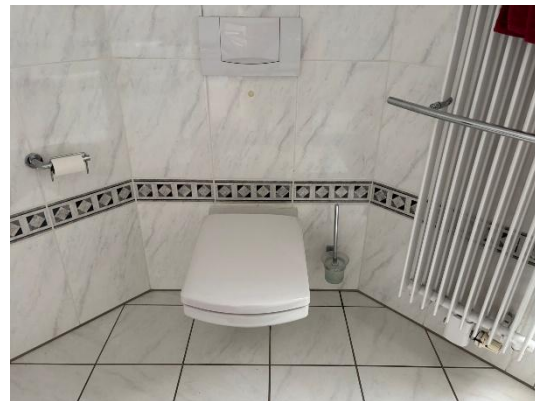
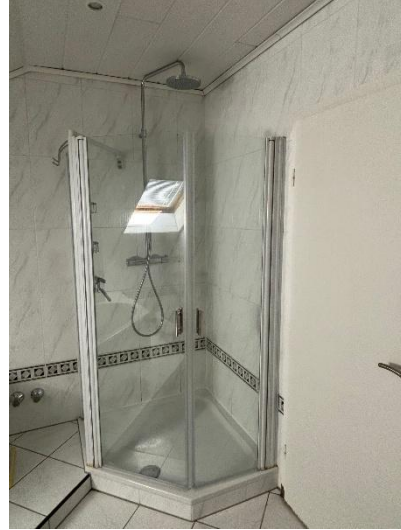
GANTENBRINK & GANTENBRINK

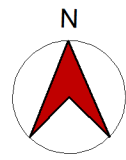
IMMOBILIEN



GANTENBRINK & GANTENBRINK

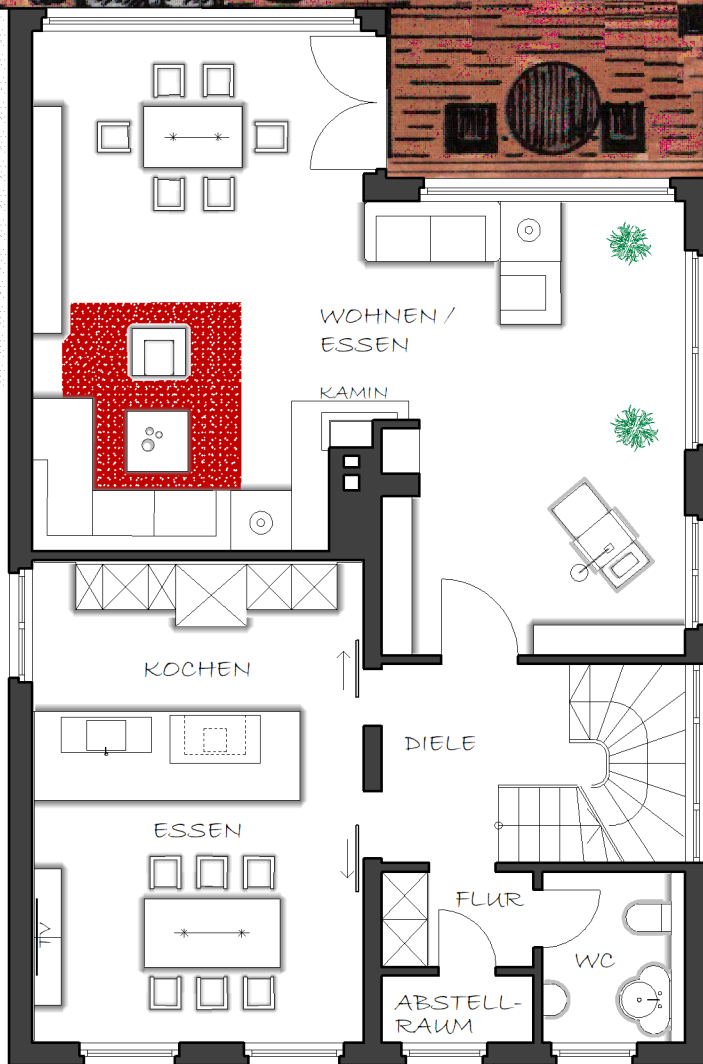
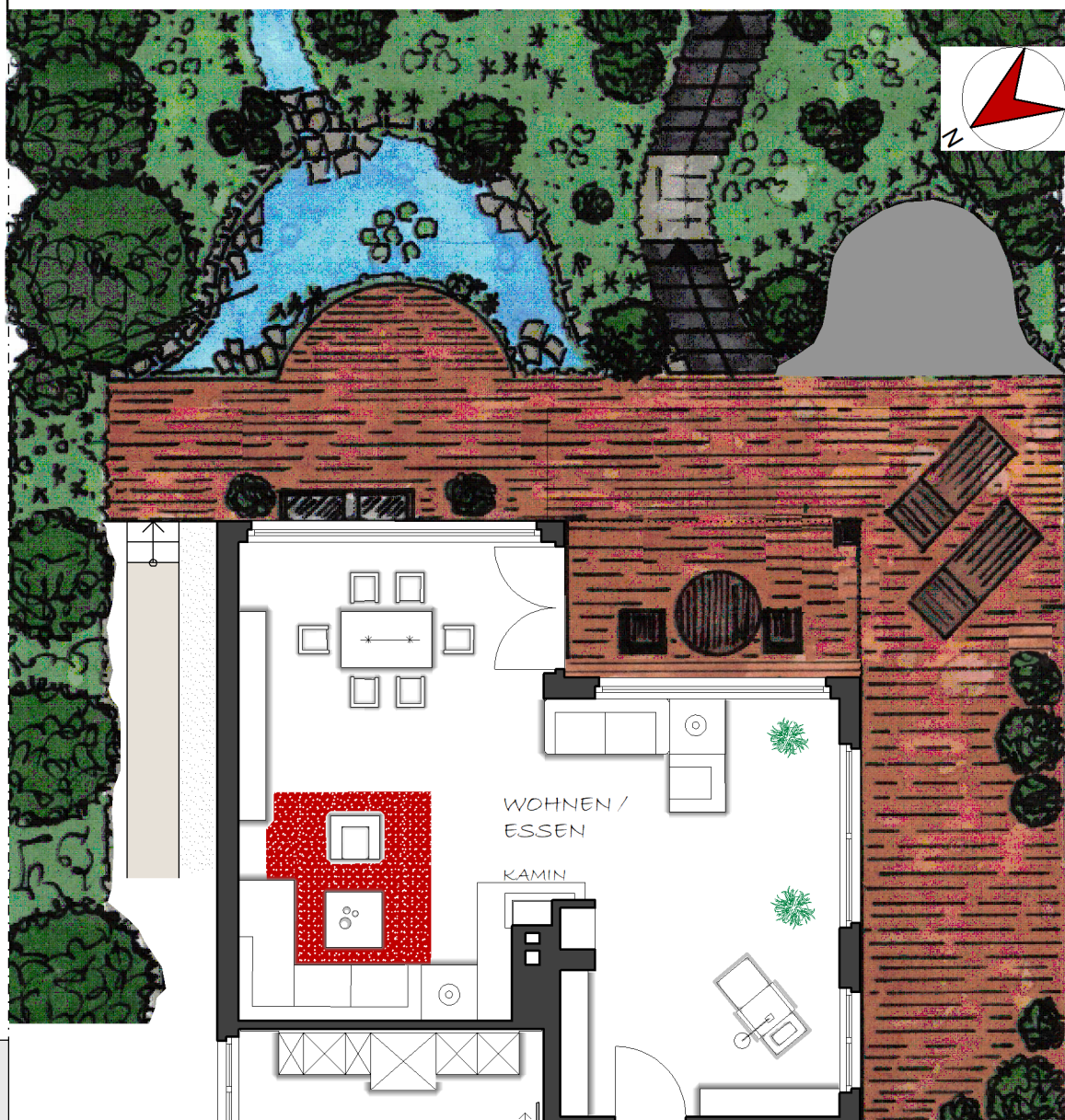
IMMOBILIEN



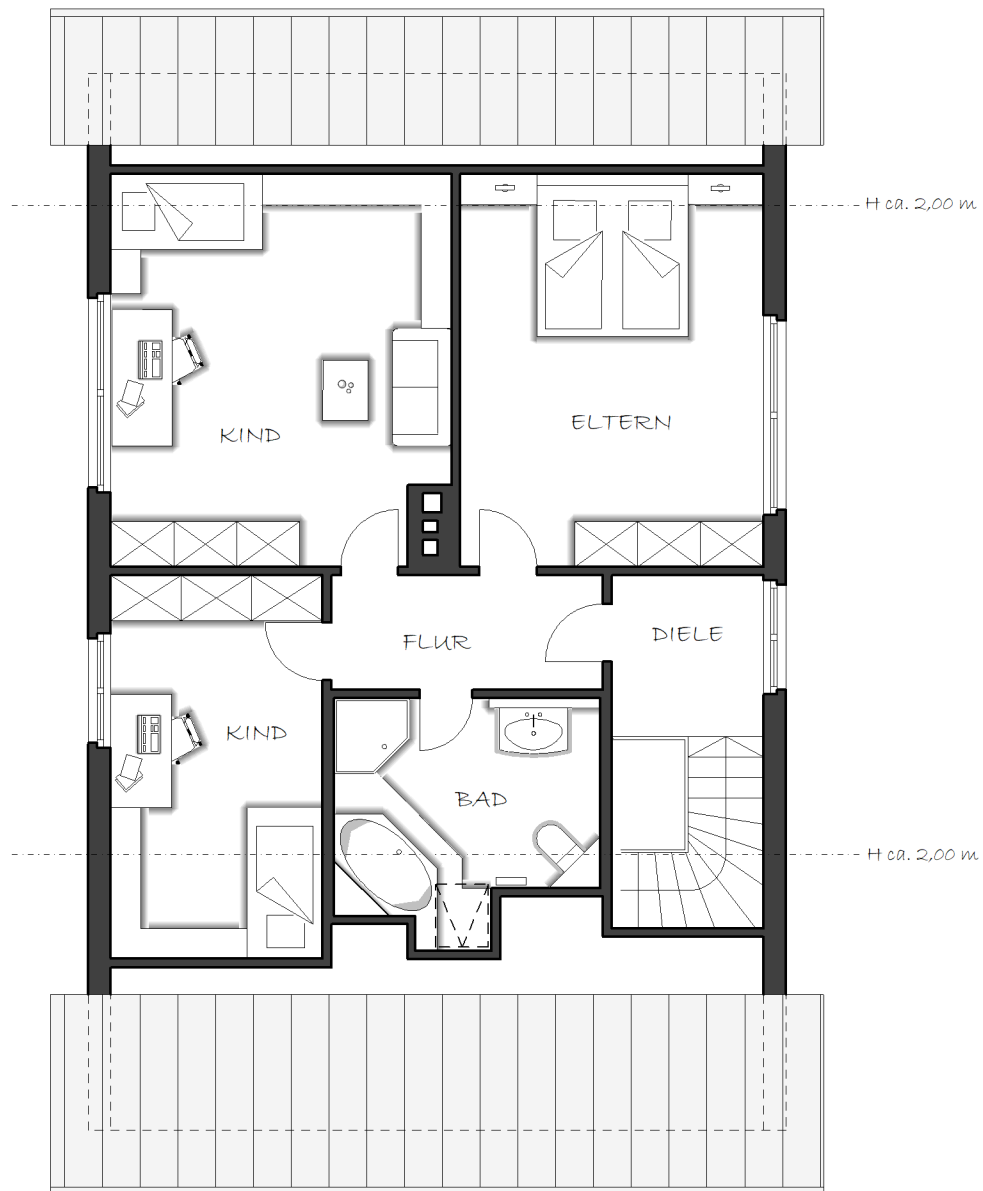


LAGEPLANÜBERSICHT





ERDGESCHOSS



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. einer von Verkäufer und Käufer, zu je 50%, an den Makler zu zahlende Provision
in Höhe von 4 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlich geltenden MwSt.