

GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN

*„Interessantes Anlageobjekt“ zentrumsnah  
zwischen Dröschede und Iserlohn - City*



**6 - Familienhaus mit 3 Garagen  
zu verkaufen!**

Bertholdstraße 22 in 58644 Iserlohn

# GANTENBRINK & GANTENBRINK

## IMMOBILIEN

### **Lagebeschreibung**

Dieses 6 – Familienhaus mit 3 Garagen befindet sich zentrumsnah zwischen Dröschede und Iserlohn-City mit ca. 92.800 Einwohnern in der Stadt Iserlohn, vom Zentrum Iserlohn ca. 2,3 km entfernt. In der Nähe des Objekts befinden sich verschiedene Kindergärten in ca. 500 m – 600 m, in ca. 1,3 km eine Grundschule, weiterführende Schulen in ca. 2,4-3,6 km, in ca. 350 m ein Lidl Markt, in ca. 80 m Entfernung jeweils eine Bushaltestelle. Hier hält die Buslinie 7 (Iserlohn Zentrum - Stadtbahnhof - ZOB – Sonnenhöhe und zurück), in ca. 280 m eine Bushaltestelle der Linie 1 (über Letmathe nach Hohenlimburg und über Zentrum Iserlohn sowie über Hemer nach Menden). In ca. 1,5 km Entfernung vom Objekt befindet sich der Bahnhof Iserlohn und zum Zentrum Letmathe sind es ca. 4,6 km. Die Autobahn A46 ist in ca. 1,8 km zu erreichen.

### **Objektbeschreibung**

In dem vollvermieteten Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1983 befinden sich im Erd- und Obergeschoss je zwei Einraumwohnungen und je zwei Dreiraumwohnungen, jede mit großen Balkonen. Im Dachgeschoss gibt es zwei Maisonettewohnungen, eine mit 3 Zimmern, Dusche / WC und zusätzlich über eine Buchenholztreppe in der 2. Etage ein Schlafzimmer mit einem weiteren Bad mit Wanne und die andere Maisonettewohnung mit einem Zimmer, Dusche / WC und auch über eine Buchenholztreppe in die 2. Etage befindet sich noch ein Kinder- / Arbeitszimmer, Elternschlafzimmer und ein weiterer Raum mit Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss. Auch hier hat jede Wohnung zusätzlich einen großen Balkon. Teilweise haben die Wohnungen im EG + OG im Bad nur eine Dusche, dazu ein WC in einem separaten Raum und die Dreiraumwohnungen jedoch eine Badewanne. Das Treppenhaus hat weiß / schwarze Werksteinstufen und Podeste. Die PVC-Fenster mit 2-fach Isolierglas sind außen teilweise weiß und braun.

Das gesamte Objekt verfügt über eine Stromfußbodenheizung und das warme Wasser wird über Durchlauferhitzer erzeugt. Das Gebäude hat Kabelanschluss.

Im Kellergeschoss gibt es normalgroße Kellerräume für jede Wohnung und einen Wasch- und Trockenraum. Zusätzlich befinden sich hier auch drei Garagen. Das Objekt liegt in einer Sackgasse und gegenüber vom Objekt gibt es eine öffentliche Parkplatzfläche.

# GANTENBRINK & GANTENBRINK

## IMMOBILIEN

### Daten im Überblick

- Baujahr = 1983
- Grundstücksgröße = 512 m<sup>2</sup>
- Kaltmieten / Monat = **2.446,33 €**
- Stromfußbodenheizung  
Warmes Wasser über je einen Durchlauferhitzer
- Kabelanschluss
- Wohnungsgrößen:
  - Erdgeschoss = ca. 61,90 m<sup>2</sup> (3 Zimmer)  
ca. 45,91 m<sup>2</sup> (1 Zimmer)
  - Obergeschoss = ca. 61,90 m<sup>2</sup> (3 Zimmer)  
ca. 45,91 m<sup>2</sup> (1 Zimmer)
  - Dachgeschoss / Maisonette = ca. 69,71 m<sup>2</sup> (4 Zimmer)  
ca. 66,45 m<sup>2</sup> (3 Zimmer)
  - gesamt = **ca. 351,78 m<sup>2</sup>**
- Alle mit großen Balkonen oder Terrasse
- Vollvermietung
- Nebenkostenaufstellung:
  - Grundbesitzabgaben 2025 = 846,17 € vierteljährlich
  - Haftpflichtversicherung = 195,16 € jährlich
  - Wohngebäudeversicherung = 2.344,93 € jährlich
  - Vermieter – Rechtsschutzversicherung = 361,17 € jährlich
- Energieverbrauchsausweis gültig bis: 25.02.2036
- Endenergieverbrauch: 126,98 kWh/(m<sup>2</sup>.a)

- **Kaufpreis: 459.000,00 Euro**

zzgl. Maklerprovision von 4,76 % des Kaufpreises inkl. MwSt. vom Käufer

# GANTENBRINK & GANTENBRINK

## IMMOBILIEN



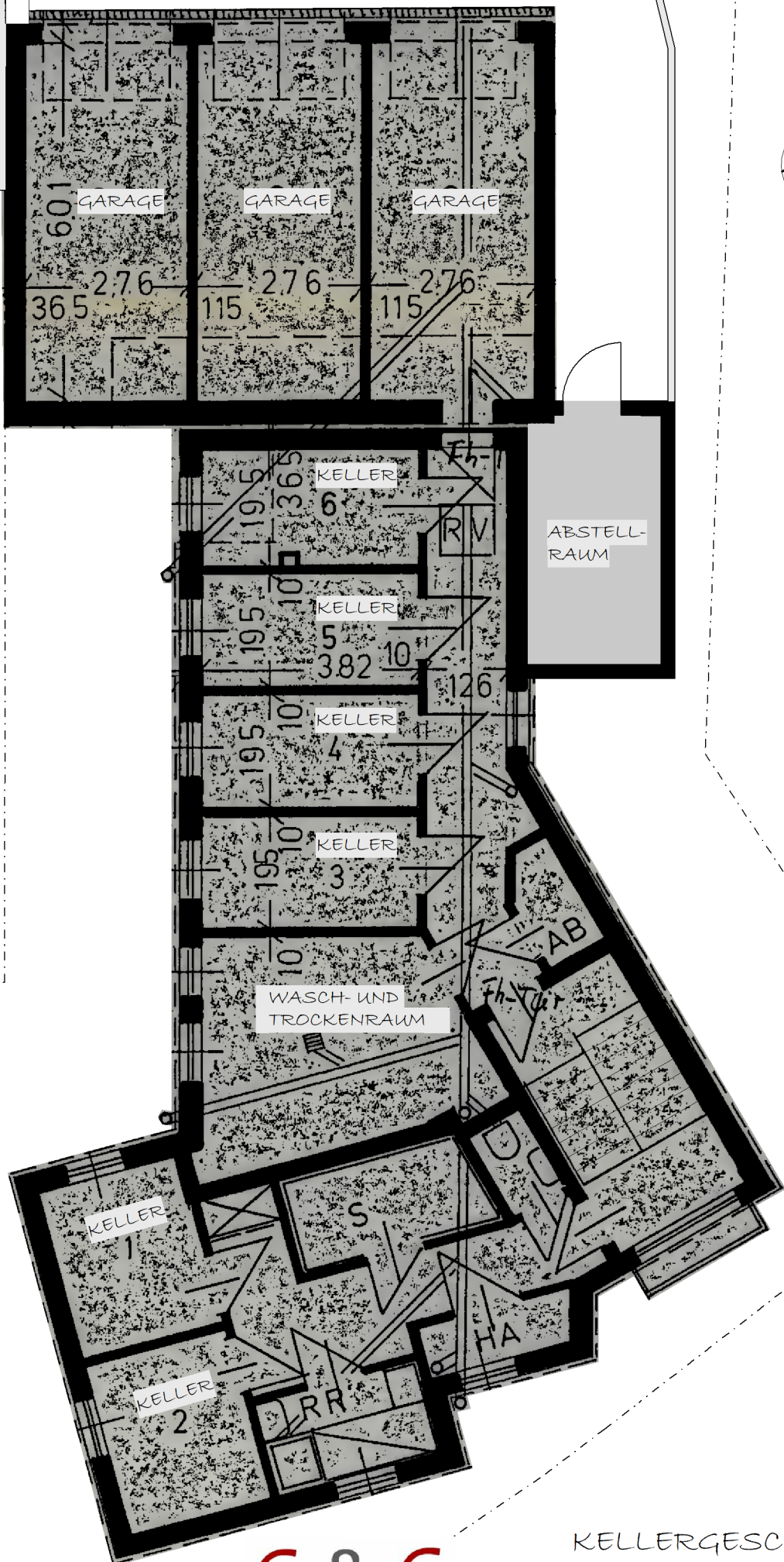
# GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN





LAGEPLANÜBERSICHT



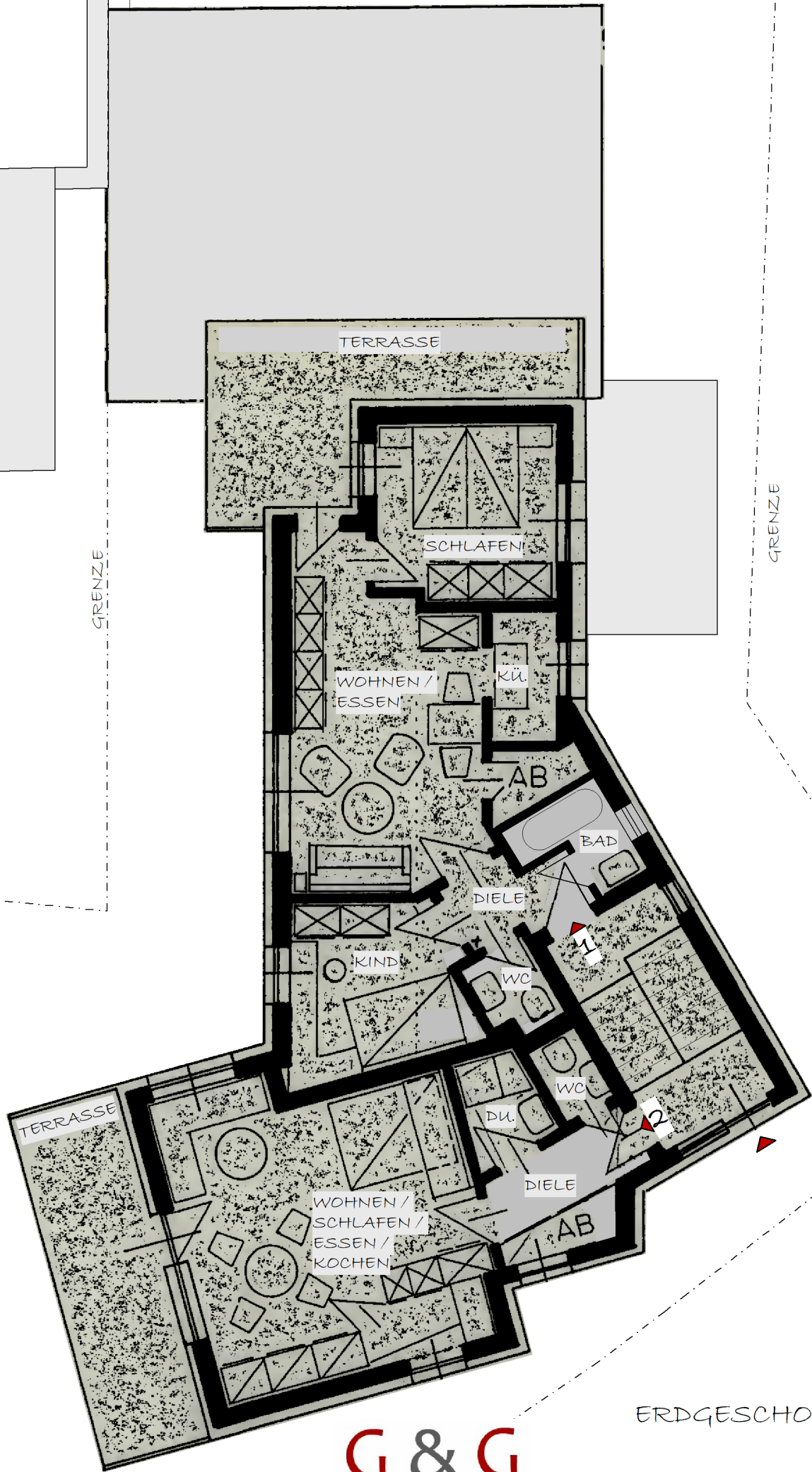
KELLERGESCHOSS



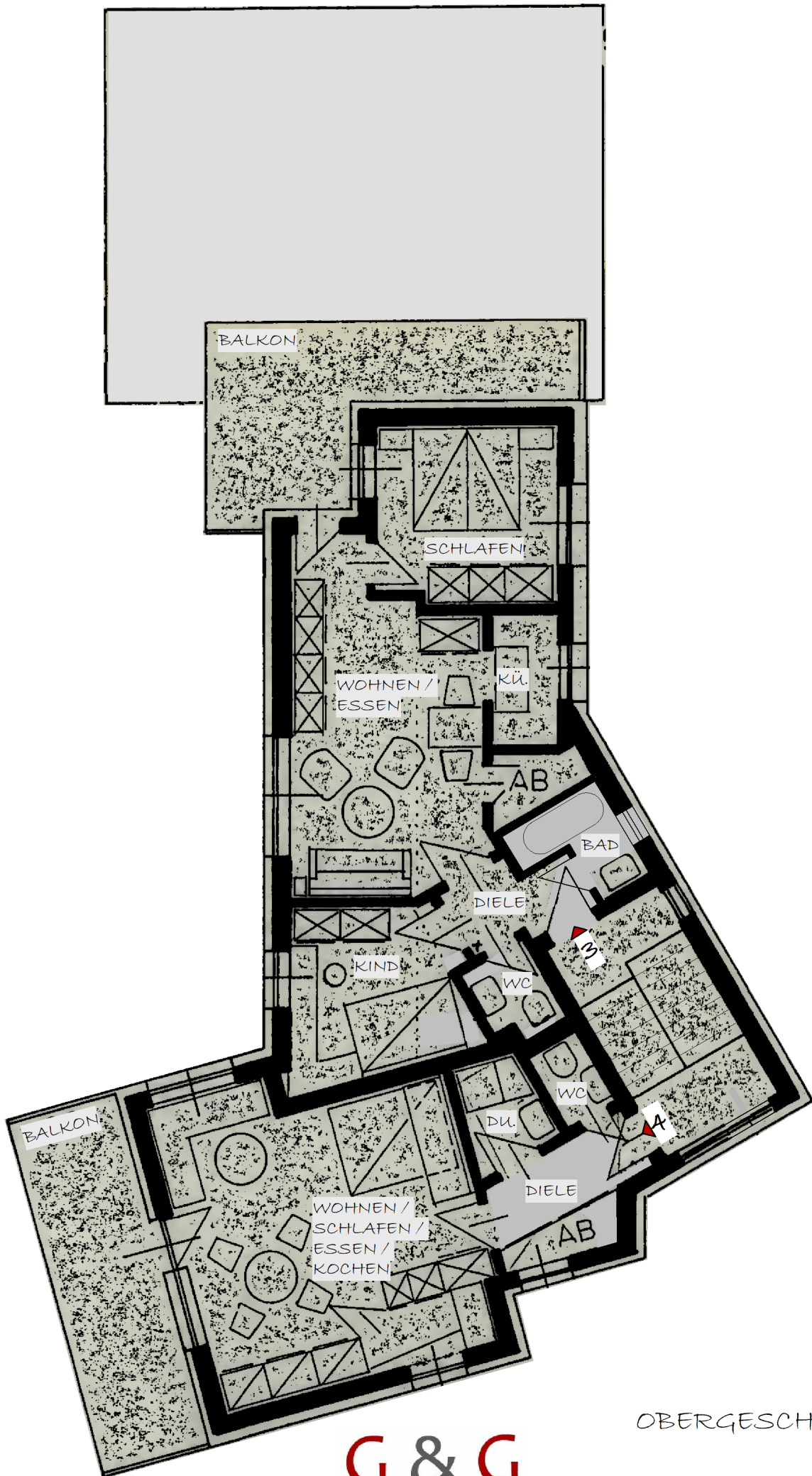
GRENZE

GRENZE

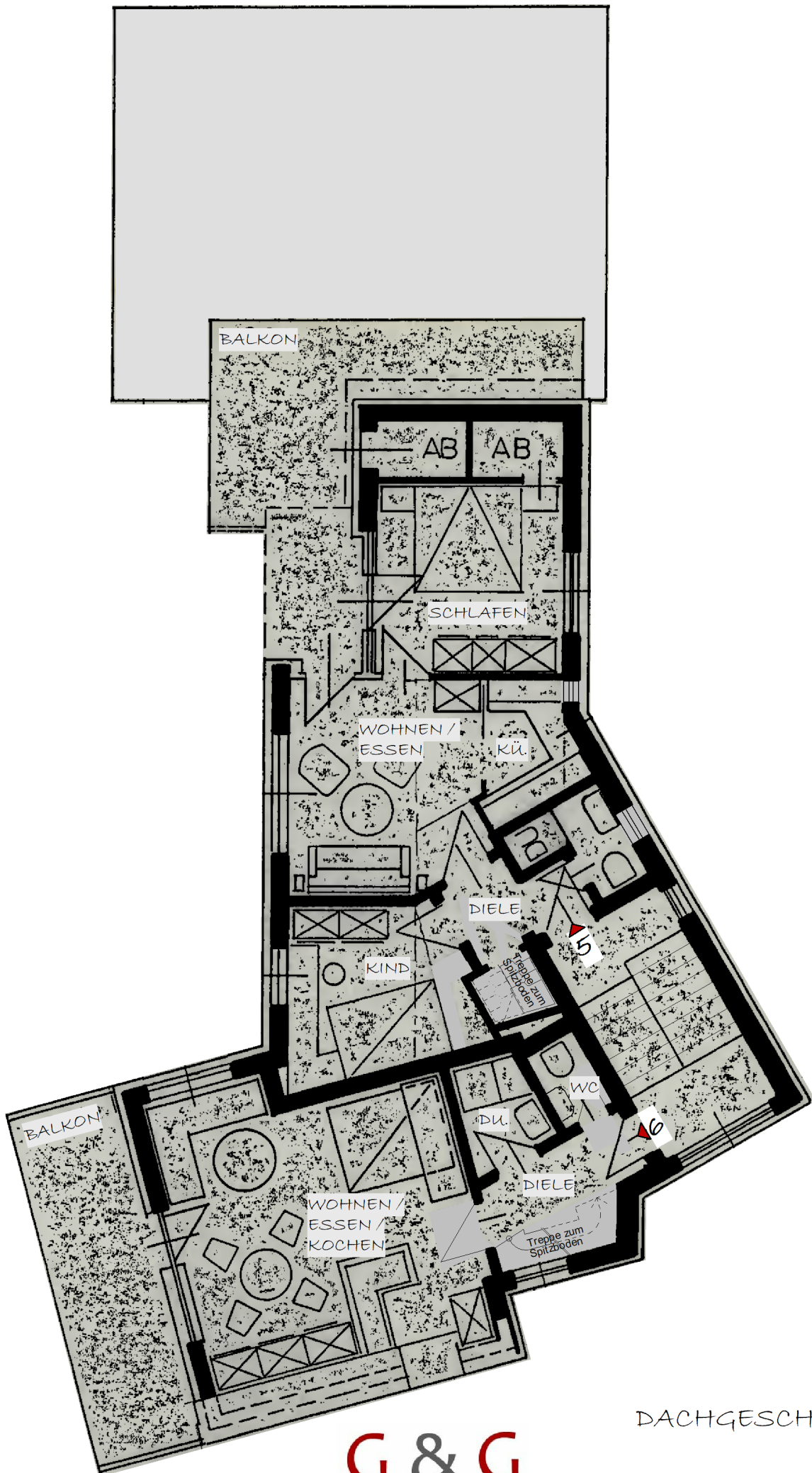
GRENZE



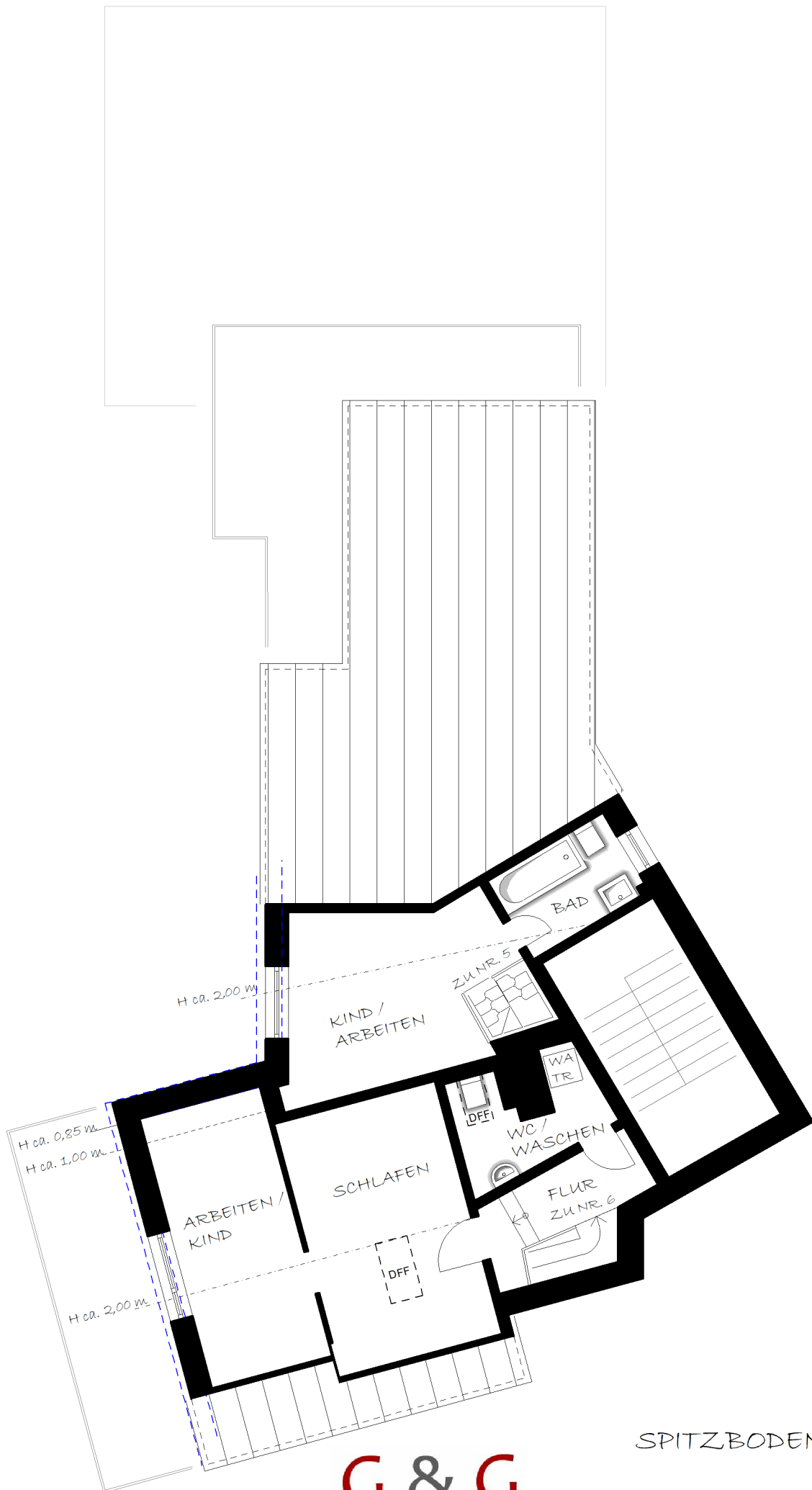
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



SPITZBODEN

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