

GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN

**Außergewöhnliches Traumobjekt mit eigener Tiefgarage
in der Waldstadt Iserlohn**



Waldemeistraße 16 in 58636 Iserlohn

GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Dieses **hochwertige Einfamilienhaus** befindet sich im **Iserlohner Stadtteil „Wermingsen“**.

Die **Waldemeistraße** ist eine kleine sehr ruhige Anliegerstraße und das Haus liegt direkt am Ende einer Sackgasse.

Das **Wohnhaus** wurde in **2011** und die **Tiefgarage** in **2012 / 2013** gebaut.

Die Tiefgarage mit **ca. 143 m²** ist in der Nähe des Hauses vom Garten aus über eine beheizte Treppe zu erreichen und bietet Platz für ca. 5 PKW. Sie wurde mit einer offenen Küchenzeile, einem separaten WC sowie zwei Werkstatträumen und kl. Abstellraum ausgebaut.

Das gesamte eben verlaufende **Grundstück** hat eine Größe von **976 m²** und beherbergt zusätzlich eine modern **überdachte Gartenküche** aus dem Jahre **2025**. Weiterhin gibt es auf dem Grundstück ein **Saunahaus mit einem Ruhebereich** und direkt daneben einen modern **überdachten Jacuzzi**, beides in **2023** erstellt. Das Grundstück ist umlaufend durch sehr hohe Hecken oder moderne Zaunanlagen eingefriedet. Die vielen eingepflanzten Palmen in der schönen gepflegten Außenanlage, geben dem Garten ein mediterranes Flair.

Das weiß verlinkerte gut gedämmte zweigeschossige Wohnhaus hat ein mit schwarzen Dachpfannen leicht geneigtes Satteldach.

Alle anthrazitfarbenen **Fenster** (innen weiß) haben eine **3-fach-Verglasung**. Im Erdgeschoss wurden zu den beiden Terrassen große Schiebetüranlagen angeordnet.

Die sehr **große Südterrasse**, teilweise durch eine lange Balkonanlage überdacht, geht direkt über zu einer schönen Rasenfläche. Als Sonnenschutz wurde hier eine sehr **lange Markise** angebracht.

Die beiden Wohnetagen haben zusammen **ca. 310 m² Wohnfläche**.

Über eine großzügige Diele mit separatem Garderobenbereich mit vielen Einbauschränken kommt man auf der einen Seite über eine zweiflügelige verglaste Tür zum hellen großen Essbereich mit angrenzendem offenem Wohnzimmer mit Blick von dem gesamten Bereich auf einen schönen **Kamin** und von da aus geht es weiter in die außergewöhnlich große moderne offene Küche mit der in der Mitte befindlichen **Kochinsel**. Vom offenen Ess- und Wohnbereich gelangt man über zwei großflächige breite Schiebetüranlagen zu der vorgenannten **großen Südterrasse**. Zwischen dem Wohnbereich und der sehr großen offenen Küche gelangt man über eine weitere Schiebetür auf eine zweite kleinere Terrasse zur Ostseite, die einem an heißen Tagen eine angenehme Aufenthaltsmöglichkeit bietet.

Von der Diele geht es auch direkt in ein großzügiges Gäste-WC mit Fenster und von hier aus führt noch eine zweite Tür, auch mit großen Glasausschnitten, direkt Richtung offener Küche. Davor befindet sich ein Abstellraum und von der modernen, an vier Seiten umlaufenden Einbauküche, gelangt man, versteckt hinter einer Tür passend zur Küchenoberfläche, in eine Tageslichtspeisekammer.

GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN

Über eine Echtholztreppe aus der Diele, mit transparent wirkenden Glasscheibenbrüstungselementen, gelangt man in das Obergeschoss, direkt in einen großzügigen Vorflurbereich mit einer bodentiefen mehrteiligen Fenstertüranlage zu einem separaten Westbalkon über dem Eingang. Über diesen Bereich gelangt man sofort in das sehr große offene Schlaf- und Ankleidezimmer für die Eltern mit direktem Zugang zum **luxuriösen Elternbad**. Hier befinden sich eine wunderschöne ebenerdige Dusche mit schwarzen Mosaikfliesen und Sitzbank sowie gr. Waschtischanlage und entsprechend langem Spiegelschrank, WC und Bidet sowie einem separaten **Schminktischbereich**. Über einen seitlichen Flur gelangt man zu drei sehr großen Kinderzimmern, oder auch teilw. als Arbeitszimmer nutzbar, die jeweils einen Zugang zu dem gemeinsamen großen Balkon über der Südterrasse haben. Neben einem Abstellraum befindet sich in direkter Nähe dieser drei Zimmer, ein kleines zusätzliches innenliegendes WC sowie ein separates Tageslichtkinderbad mit Dusche, Badewanne, WC und Waschtisch. Alle Sanitärbereiche im gesamten Haus wurden mit modernen Objekten und Duschen, Schränken, Accessoires etc. ausgestattet. Unter der Treppe in der Diele zum Obergeschoss befindet sich eine weitere Tür, die über eine gerade verlaufende Treppe zum wohnlich ausgebauten Untergeschoss mit ca. 92 m² Nutzfläche führt. In dieser Etage befindet sich ein Gästezimmer mit zugehörigem Tageslichtbad. Weiterhin ein großer **Fitnessbereich**, ein Hauswirtschaftsraum mit Podest für Waschmaschine und Trockner. Diese vorgenannten Räume haben jeweils ein bis zwei Fenster. Außerdem befinden sich im Untergeschoss Abstellräume und ein Hausanschlussraum. **Wir haben bewusst sehr viele Fotos gezeigt, denn die Ausstattung des Objektes lässt sich hierdurch besser optisch erkennen, als zu versuchen, dieses einzeln zu beschreiben!**

Lagebeschreibung

- Iserlohn, Stadtteil „Wermingsen“
- Waldemeistraße 16, Sackgasse / Anliegerstraße
- Zum Zentrum Iserlohn sind es ca. 2 km.
- Die Autobahnauffahrt A46 ist ca. 2,3 km entfernt.
- Bis zum Iserlohner Hauptbahnhof sind es ca. 2,5 km.
- Zwei Kindergärten befinden sich in 300 m + 900 m Entfernung.
- Die Grundschule ist ca. 1,5 km entfernt.
- Weiterführende Schulen, wie Gymnasium und Realschule sind ca. 3 km und das Berufskolleg ca. 500 m entfernt.
- Die Gesamtschule Seilersee liegt ca. 2 km entfernt.
- Die Bushaltestelle der Linie 1 in Richtung Zentrum bis zum gr. Ortsteil Letmathe und weiter nach Hagen – Hohenlimburg liegt in ca. 250 m Entfernung.
- Die Bushaltestelle der Linie 1 in Richtung Hemer – Bahnhof bis nach Menden ist ca. 350 m entfernt.
- Die Schulfahrten mit der Linie 10 zur Gesamtschule, Gymnasium und Realschule ist ca. 250 m entfernt.

GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN

Daten im Überblick

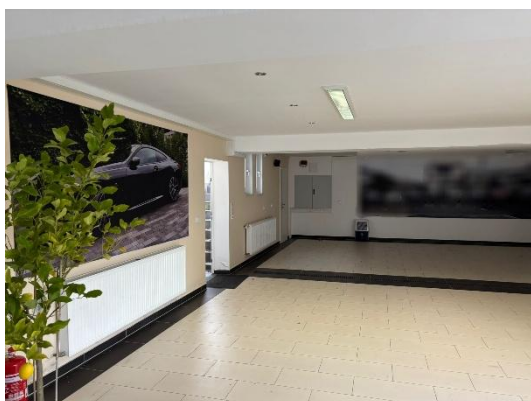
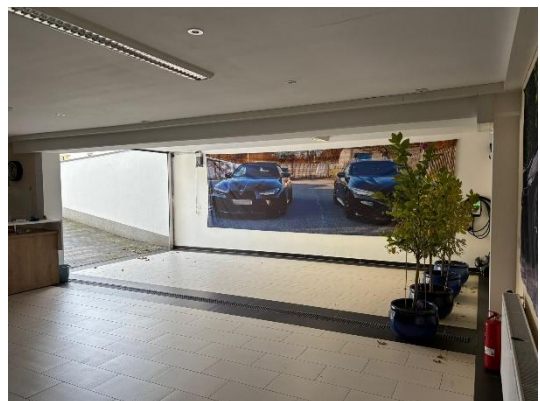
- Wohnhaus Baujahr ca. 2011
- Tiefgarage (5 PKW-Stellplätze) Baujahr ca. 2012 / 2013
- ca. 310 m² Wohnfläche im EG + OG mit zwei Balkonen.
Das Objekt ist teilunterkellert und der hat ca. 92 m² Nutzfläche.
- Kaufgrundstück mit ca. 976 m²
- Heizung und warmes Wasser über Wärmepumpe / Erdwärme
- Alle Etagen des Wohnhauses haben eine Fußbodenheizung.
- Alle Rollläden der Fenster- und Schiebetüranlagen werden elektrisch betrieben.
- Kabelanschluss
- Die Einbauküchen sind im Kaufpreis enthalten.
- Weitere Einrichtungsgegenstände können nach Rücksprache mit dem Eigentümer käuflich erworben werden.
- Das Objekt ist kurzfristig verfügbar.
- Energieverbrauchsausweis gültig bis: 17.12.2035
- Endenergieverbrauch: 25,5 kWh/(m².a), Klasse A+

- **Kaufpreis: 1.090.000,00 Euro**

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

GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN



GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN



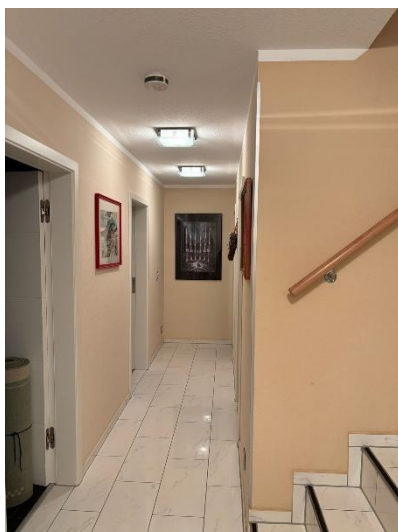
GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN



GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN



GANTENBRINK & GANTENBRINK

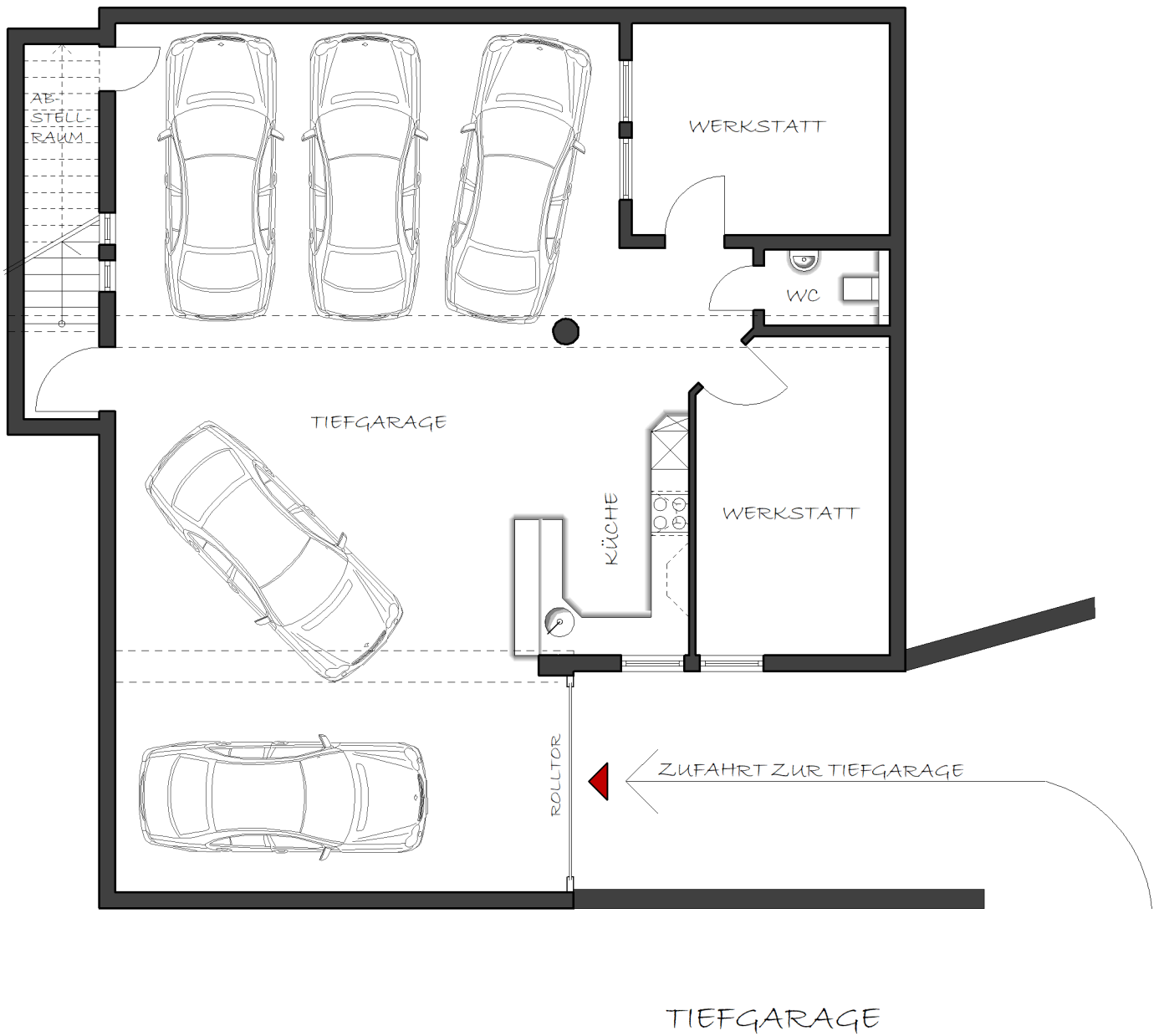
IMMOBILIEN

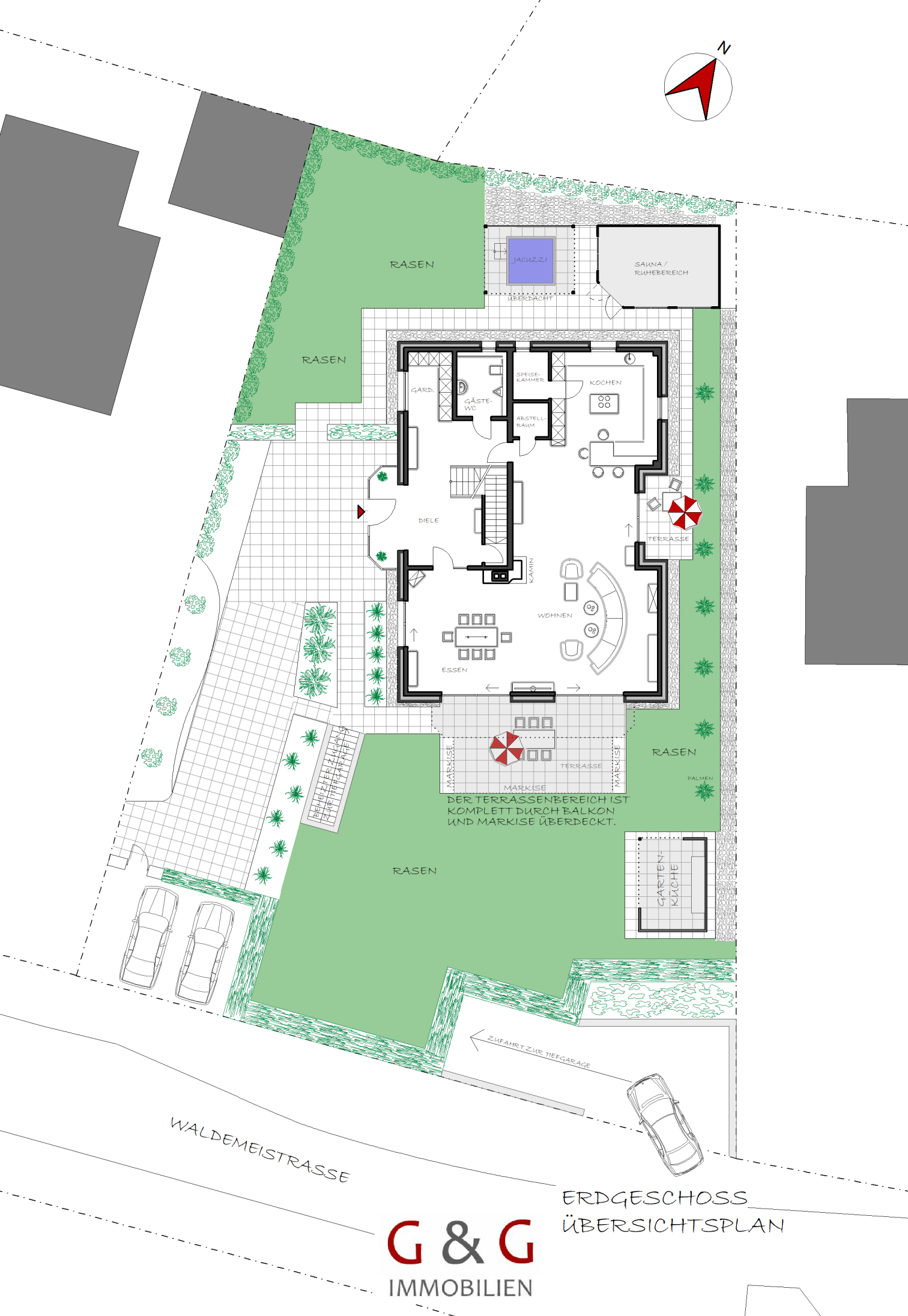


GANTENBRINK & GANTENBRINK

IMMOBILIEN





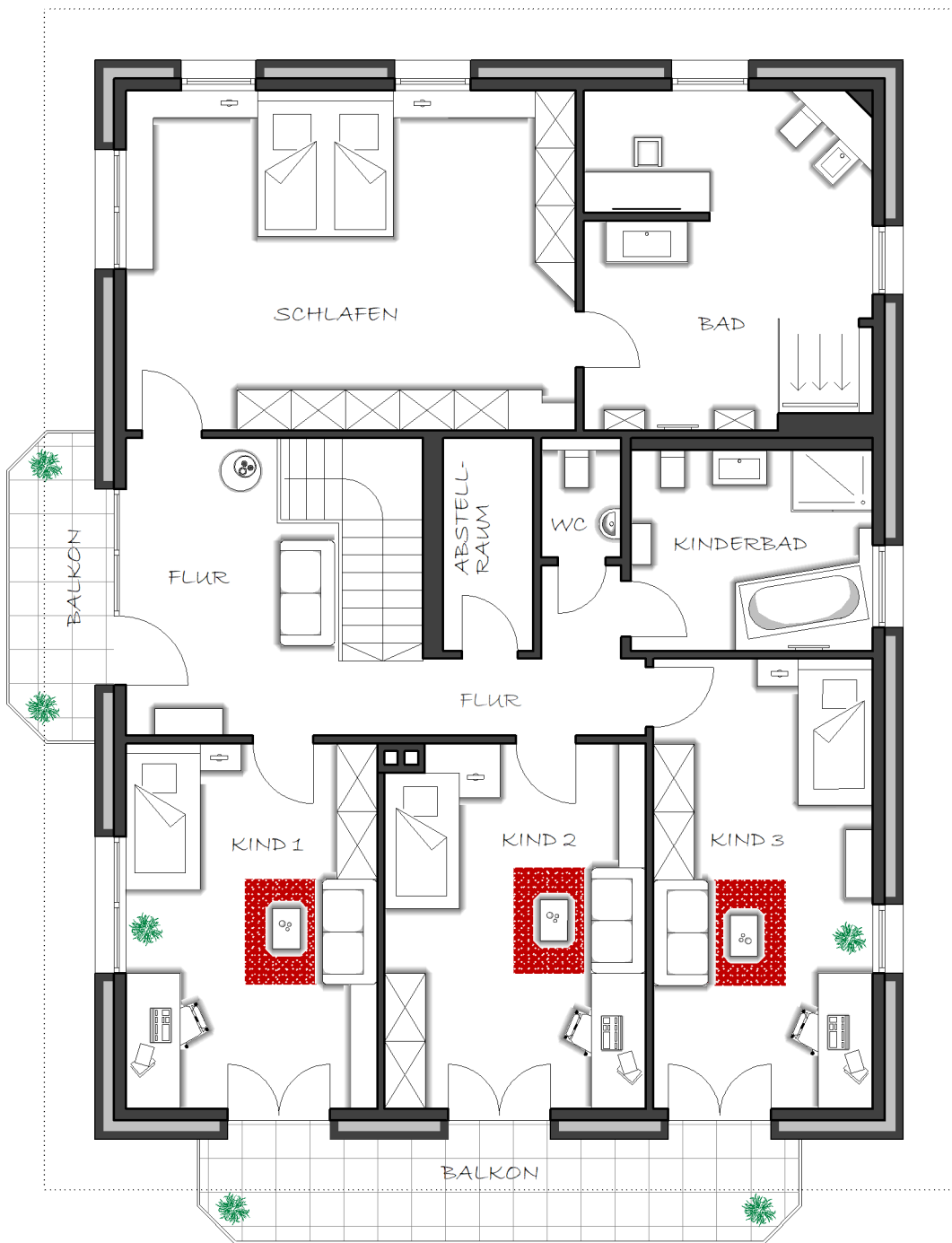


DER TERRASSENBEREICH IST
KOMPLETT DURCH BALKON
UND MARKISE ÜBERDECKT.

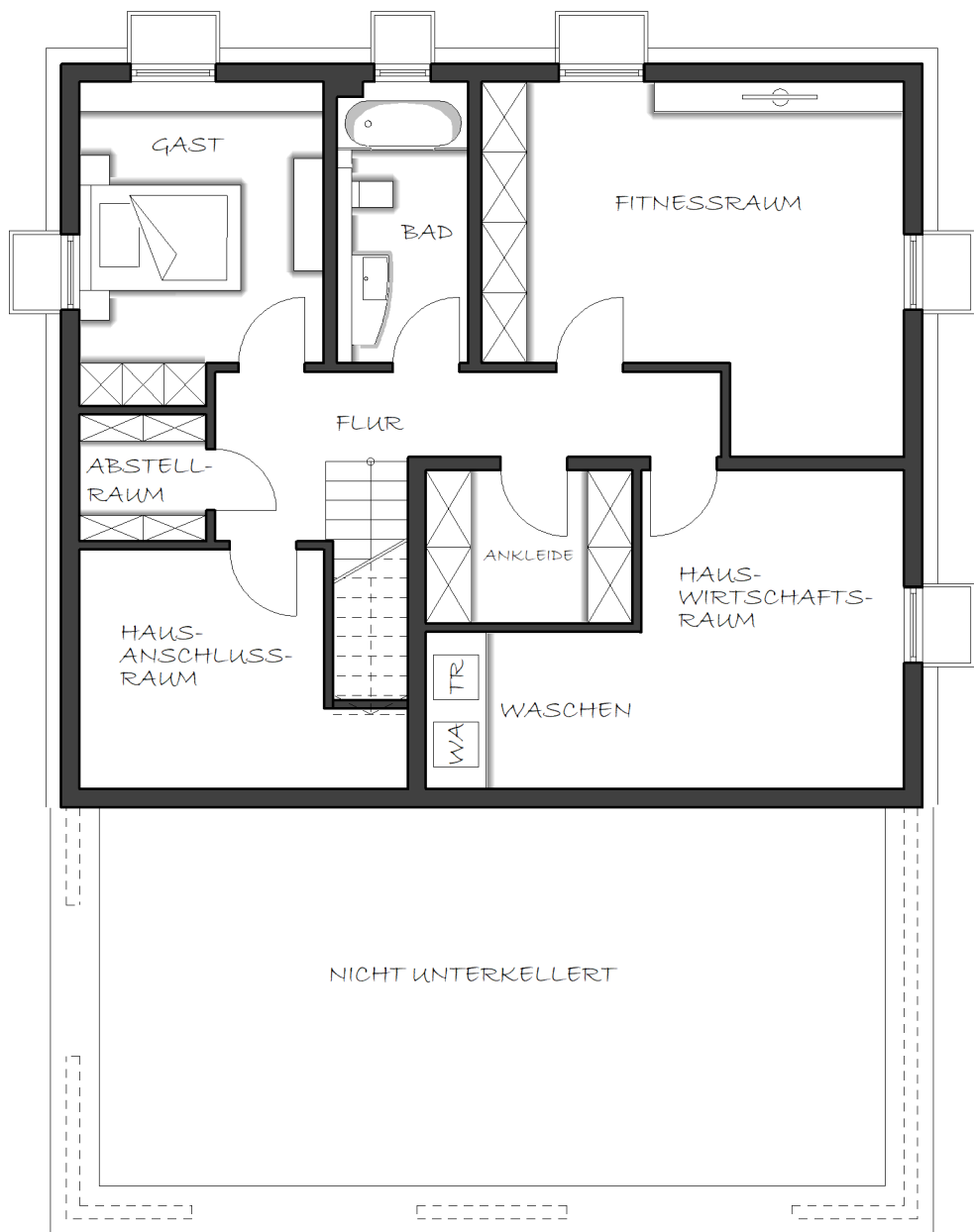
WALDEMEISTRASSE

G & G
IMMOBILIEN

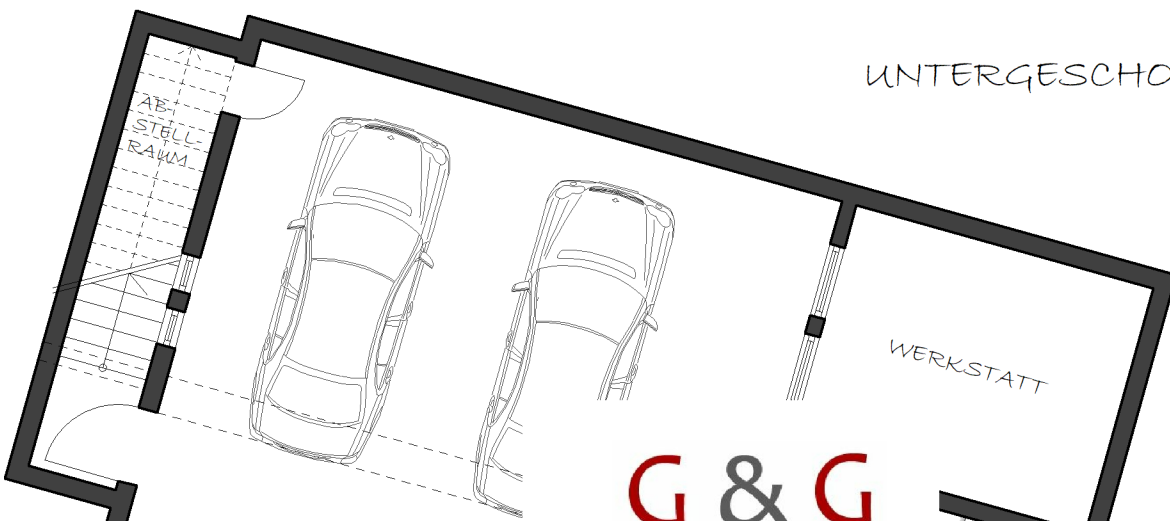
ERDGESCHOSS
ÜBERSICHTSPLAN



OBERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



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