



**Modernisierte, helle DG-Wohnung
mit Traumbad und großer
Dachterrasse**
Iserlohn, Dachgeschosswohnung



Wohnfläche

80 m²



Zimmer

2



Kaufpreis

119.000 €

Objektdetails

Preise

Kaufpreis 119.000 €

Käuferprovision 3,95 % (inkl. MwSt.)

Mieteinnahmen (soll) 7.140,00

Hausgeld 350,00

Nettorendite 6,00

Ausstattung

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Heizung Gas

Kabel/Sat TV Ja

Bodenbeläge Laminat

Bauweise Massiv

Flächen

Wohnfläche	80 m ²
Nutzfläche	16 m ²
Fläche Balkon/Terrasse	36
Anzahl Zimmer	2.0
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Logia	1

Zustand

Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt

Sonstiges

Objektnummer	134175NW
Objekt-ID	FIO-10517298860
Anbieter-ID	361700

Objektbeschreibung

Eine gut modernisierte DG-Wohnung im zweiten Obergeschoß eines 3-Familienhauses bieten wir Ihnen hier in Iserlohn Grüne zum Kauf an. Alle Bodenbeläge, das Bad und die Dachflächenfenster sind jüngst modernisiert worden und die Dachterrasse wird bis zur Übergabe neu gepflastert. Es muss also nichts gemacht werden, d. h. die Wohnung kann direkt bezogen oder auch vermietet werden.

Freuen Sie sich auf eine helle und großzügig geschnittene Wohnung zum Wohlfühlen! So gibt es einen großen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern zur riesigen Dachterrasse mit Blick ins Grüne. Hier werden auch Sie sich wohl fühlen - egal, ob Sie Ihren Feierabend im gemütlichen Wohnzimmer, oder bei Abendsonne und Grillen auf der Terrasse genießen! Dazu gibt es eine relativ große Küche und ein modernisiertes Traum-Bad mit großer Badewanne, Dusche und Stellplatz für eine Waschmaschine. Hier bleiben keine Wünsche offen! Abgerundet wird das Angebot mit einem Schlafzimmer, das über das Bad zugänglich ist, sowie einer großen Eingangsdielen mit Einbauschränken und einem großen Kellerraum.

Die Wohnfläche beträgt ca. 71 qm und berücksichtigt die Schrägen, die tatsächliche Fläche beträgt ca. 84 qm. Dazu kommen 36 qm Dachterrasse und ein 16 qm großer, trockener und Kellerraum mit Fenster. Sollte noch ein Kinderzimmer/Büro benötigt werden, so könnte das Wohnzimmer leicht in zwei Zimmer geteilt werden.

Geheizt wird die Wohnung mit einer Gas-Etagenheizung im Keller, so dass Sie wirklich nur den eigenen Verbrauch zahlen.

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Dachterrasse

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoß bzw. 2. Obergeschoß eines 3-Familien-Hauses, das massiv ca. im Jahr 1899 auf einem Kaufgrundstück errichtet wurde und stets "in Schuss" gehalten wurde.

Die Wohnung teilt sich auf wie folgt:

- Wohnen und Essen (ca. 26,87 qm) mit Zugang zur Dachterrasse (ca. 36 qm)

- Schlafzimmer (ca. 11,18 qm)
- Küche (ca. 9,64 qm)
- Tageslichtbad (ca. 12,71 qm)
- Diele (ca. 10,74 qm)

Außerdem gibt es einen Kellerraum (ca. 15,79 qm), sowie einen Spitzboden, der zwar nicht "offiziell" zur Wohnung gehört, aber nur von hier erreichbar und nutzbar ist.

Die Dachform ist ein symmetrisches Krüppelwalmdach mit Dachneigung von ca. 40°.

Ursprünglich handelte es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung. Ein drittes Zimmer könnte heute durch Aufteilung des Wohnzimmers in zwei Zimmer entstehen.

Die Dachflächenfenster sind erneuert und mit Sonnenschutz/Rollo versehen; die bodentiefen Fenster zur Dachterrasse sind mit elektrisch angetrieben und programmierbaren Rollläden ausgestattet.

Geheizt wird über eine Gas-Etagenheizung (ca. 20 Jahre alt) im Keller. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

sonstige Angaben

Unser Angebot für Sie:

- * Ob kaufen oder verkaufen, mieten oder vermieten: Vertrauen Sie der Nr. 1
- * Professionelle Immobilienbewertung
- * Vorgemerkte, finanzgeprüfte Interessenten
- * Individuelle Finanzierungs- und Fördermittelberatung

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein Finanzierungsangebot! VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



Terrasse



Außenansicht, rechts oben



Wohnen



Wohnen, Zugang Terrasse



Wohnen, teilbar in 2 Räume



Eingangsdiele mit Einbauschrän



Tageslichtbad



Tageslichtbad



Tageslichtbad: Dusche



Schlafzimmer, vom Bad zugängl.



Küche



Küche



Küche



Außenansicht, Straßenseiterrr

Energiepass

Gültig bis	01.05.2028
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Ausstellungsdatum	01.05.2018
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Die Wohnung befindet sich in einem 3-Parteien-Mehrfamilienhaus an einer Hauptstraße im Iserlohner Stadtteil "Grüne", nur unweit von der Dechenhöhle entfernt. Alle Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in direkt fußläufigem Umfeld, wie z. B. ein Supermarkt in 140 m Entfernung, ein Hausarzt in 550 m Entfernung oder eine Grundschule in 1.100 m Entfernung.

Die Stadtmitte von Iserlohn ist nach 7 Fahrminuten, Altena nach 14 Fahrminuten, Hagen nach 15 Fahrminuten, Schwerte nach 20 Fahrminuten und Dortmund nach 25 Fahrminuten erreicht.

Ihr Ansprechpartner

Christian Schütt

Telefon: 02351 433150

E-Mail: christian.schuett@beratung.lbs-nw.de

