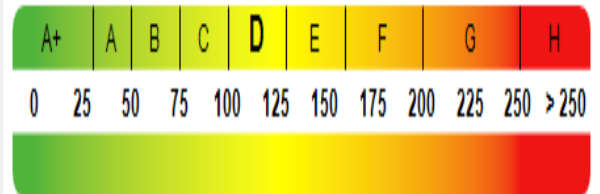


## Web-Exposé



Endenergieverbrauch  
↓  
119,3 kWh/(m²a)



Objektnummer 2023ISHK1001

## ***Iserlohn - Attraktive Lage, freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Grundstück mit Erbpacht***

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>475.000,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>5.400,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>1,785 % inkl. MwSt.</b>
<b>Courtagehinweis</b>	<b>fällig und zahlbar mit Unterschrift Notarvertrag inkl. MwSt.</b>

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben

[Online ansehen](#)

## Web-Exposé

<b>Wohnfläche</b>	<b>245,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>750,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>9,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Einliegerwohnung</b>	<b>true</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1969</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>11.04.2033</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>119,30 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1969</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>11.04.2023</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>
<b>Hinweistext</b>	<b>Brenner aus 2012</b>

### Objektbeschreibung

## Web-Exposé

### Lage

*Der Ortsteil Oestrich bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und mit den Grünflächen im Umfeld auch ansprechende Bereiche für Spaziergänge, Radwanderungen u.v.a.m. Die Nähe zum Sauerland kann man fast riechen. Sie arbeiten im Umfeld - kein Problem. Optimale Verkehrsanbindungen erreichen Sie in kürzester Zeit. Auch für eine gute Infrastruktur ist gesorgt. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs erreichen teils auch fußläufig. Ansonsten sind die Innenstadtbereiche von Letmathe, Iserlohn und Hohenlimburg nicht weit entfernt. Dechenhöhle, Pater und Nonne und z. B. die "Klippkes" und die Lenne mit Wassersportmöglichkeiten sorgen für reichlich Abwechslung für Sie und Ihre Familie.*

### Objektbeschreibung

*Attraktive Grundstücksfläche mit 750 m<sup>2</sup>, pflegeleicht angelegt. Eine Wohnfläche von insgesamt 245 m<sup>2</sup> - auch für höhere Ansprüche geeignet. Aktuell sind beide Wohneinheiten noch vermietet. Die Hauptwohnung, mit gut 180 Quadratmetern, ist bereits freigezogen. Die Einliegerwohnung aktuell mit einer Netto-Kaltmiete von 450 EUR vermietet. Ihre Chance für ein überaus ansprechendes neues Zuhause. Großzügiger Grundriss auf 2 Ebenen. Balkone mit Weitblick - auch von der oberen Ebene. Gehobene Ausstattung im Hauptbad, gute Energiewerte und eine ruhige aber zentrale Lage mit guten Verkehrsanbindungen machen diese Immobilie aus. Einliegerwohnung auch zur späteren Eigennutzung mit direkter Gartenanbindung und Terrasse. Beide Wohnungen mit separatem Eingang. Grundstück als Erbbaurecht - Jahrespachtzins aktuell 1.280 EUR. Bezogen auf die Restlaufzeit von gut 45 Jahren, würden Sie (die Jahrespacht mit 45 multipliziert) bei heutigem Stand kein Grundstück in dieser Größe für rund 58.000 EUR bekommen. Der aktuelle Bodenrichtwert liegt für diesen Bereich bei 210 € / m<sup>2</sup>, würde also bei einer Kaufpreisberechnung allein schon einen Betrag von 158.000 EUR ausmachen.*

### Ausstattung

*Die Haupt- oder Eigentümerwohnung mit 6 Zimmern, Küche, Balkonen und Abstellräumen und zusätzlichen Kellerräumen bietet auf 2 Ebenen ein optimiertes Wohngefühl. Ein Gäste-WC auf Ebene 1 und ein großes Bad mit Dusche und Badewanne und Fenster für Tageslicht lassen kaum Wünsche offen. Von hier erreichen Sie auch den nicht ausgebauten Dachboden. Grundstücksfläche bietet Raum auch für nutzgärtnerische Gestaltung. Die Einliegerwohnung bietet als 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad und dem eigenen Eingang sowie der Terrasse optimale Vermietungsmöglichkeiten oder bietet Platz für Heranwachsende oder den Altersruhesitz für die Eltern. In dieser attraktiven Lage und mit dieser Ausstattung alternativ auch ein gutes Zubrot zur Finanzierung.*



## Web-Exposé

### Sonstiges

**Ihre Bewerbung bitte zunächst über das Kontaktformular bei Immoscout24.de. Sie erhalten dann alle weiteren Unterlagen und die Grundrisse. Die Fotos entsprechen - aus Rücksichtnahme auf die Mieter und zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte der Mieter - nicht dem aktuellen Stand. Die Räume aber sind so wie abgebildet. Freue mich auf Ihre Bewerbung und späterhin auf eine Besichtigung vor Ort. Sie können gern schon vorab mitteilen, wann Sie es immer bestmöglich einrichten können.**

Zweifamilienhaus  
Erdgeschoss

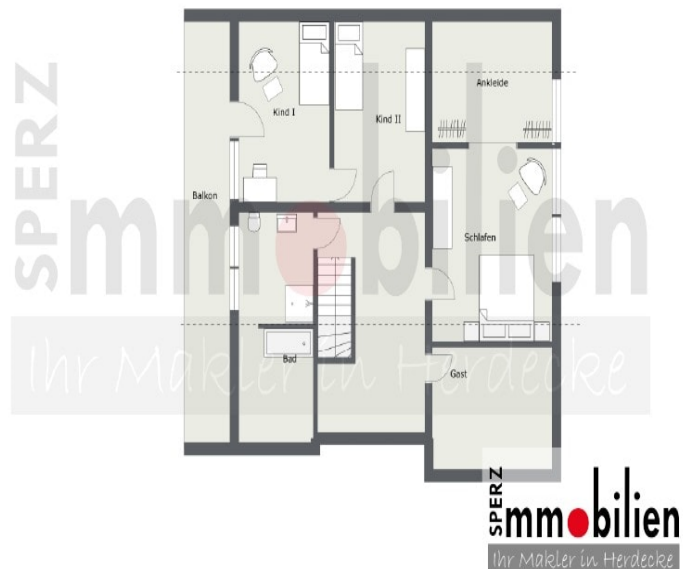




## Web-Exposé



Zweifamilienhaus  
Obergeschoss

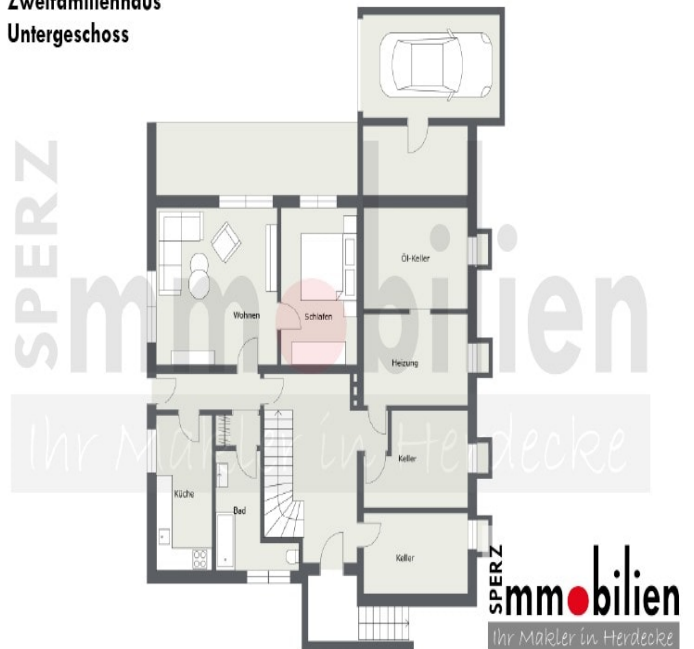




# Web-Exposé



Zweifamilienhaus  
Untergeschoss





## Web-Exposé





## Web-Exposé

