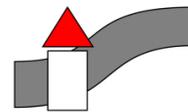


## Großzügiges Einfamilienhaus mit 6 Schlafzimmern, Garage und Carport ruhig gelegen in IS-Dröschede



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

**Objektnummer** 172732-6413

**Wohnfläche** 154 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Das Haus befindet sich am hinteren Ende einer kleinen Privatstraße mit vier Häusern und wurde 1991 in diesem idyllischen Einfamilienhausumfeld erstellt. Das Haupthaus wurde als Fertighaus ohne Keller erstellt und 2003 um einen massiv gemauerten Anbau erweitert. Insgesamt steht eine Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> sowie bis zu 6 Schlafzimmer zur Verfügung. Über die Eingangstür erreichen Sie sowohl alle Wohnbereiche im Erdgeschoss als auch über eine viertel gewendelte Holzterrasse das Dachgeschoss. Gleich links von der Eingangstür befindet sich ein praktischer Abstellraum sowie das innenliegende Gäste-WC. Geradeaus öffnet sich das Wohn-/ Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse und in den durch Hecken sichtgeschützten umlaufenden Garten. Vom Wohn-/ Esszimmer begeben Sie die großzügige Küche mit zwei Fenstern und viel Platz für Ihr Kochvergnügen. Daran anschließend befindet sich der Hausanschlussraum mit einer Gasheizung aus 2008, der Haustechnik sowie weiterer Abstellmöglichkeiten. Zurück im Eingangsflur erschließt ein Nebenflur rechts ein Kinder-/ oder Arbeitszimmer und geradeaus gelangen Sie durch einen Hausdurchbruch in den 2004 erstellten Anbau. Im Anbau befindet sich links und rechts von der mittig gelegenen Garderobendiele zwei weitere Zimmer sowie das Tageslichtbad mit Dusche. Das zum Garten hin ausgerichtete Zimmer könnten Sie neben einer Nutzung als Schlaf- auch als weiteres Wohnzimmer nutzen. Dieses Zimmer verfügt über eine Terrassentür, die ebenfalls in den Garten führt. Im Dachgeschoss angekommen erreichen Sie auf der linken Seite zwei nahezu identische, gespiegelte Kinderzimmer. In der Mitte das durch ein Dachflächenfenster belichtete Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Rechts davon liegt ein das dritte großzügige Schlafzimmer, das über eine elektrische Außenjalousie als auch ein Fensterrollo verfügt. Über eine Klappterrasse gelangen Sie zudem in einen großzügigen Spitzbodenbereich. Hier erkennen auch Sie die saubere Verarbeitung der Dachdämmung und können diese Fläche als weitere Staufläche nutzen. Zum Haus gehört ein Carport, eine Garage mit Schwingtor und Seitentür zum Garten. Des Weiteren ein kleines Gerätehaus sowie eine durchgepflasterte Fläche für einen weiteren Stellplatz. Im Haus erwarten Sie verschiedene Renovierungsarbeiten, die wir später noch etwas detaillierter aufführen werden. Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass das Haus bereits freigezogen wurde und somit eine kurzfristige Übergabe bzw. ein kurzfristiger Einzug Ihrerseits möglich wäre. Wir freuen uns über Ihr ernsthaftes Besichtigungsinteresse.

## Lage

IS- Dröschede ist ein Stadtteil der Stadt Iserlohn im Märkischen Kreis im Sauerland. Er gehört zur 1975 nach Iserlohn eingemeindeten Stadt Letmathe. In der Nähe dieser jungen Siedlung befinden sich zwei Kindergärten und die Grundschule- Auf der Emst. Die städtische Gesamtschule Iserlohn befindet sich in etwa 3 km Entfernung. Weitere Schularten befinden sich zudem in Letmathe. Dazu verfügt Letmathe über ein Freizeitbad - Aquamathe- sowie über ein über die Stadtgrenzen hinaus bekanntes Sport- und Vereinsleben. Die A46 ist in etwa 5 Autominuten erreichbar und verbindet das Ruhrgebiet und das Sauerland. Iserlohn wie Letmathe haben beide einen Bahnhof von wo aus ebenfalls eine Vielzahl an Verbindungen in die Metropolen erfolgen.

## Ausstattung

Dachform: Gedämmtes Krüppelwalmdach und Flachdach Anbau Fassade: Hinterlüftete Klinkerfassade und Kratzputz am Anbau Außenwände: Haupthaus 26 cm Holzständerwerk mit Wärmedämmung, Anbau 30cm Gasbeton Fenster: Holzfenster aus 1991 und 2003 Fenstersicherung: Rolläden teilw. elektrisch und eine zusätzliche Außenjalousie Eingangstür: Holz mit Lichtöffnungen Zimmertüren/ Zargen: Holztüren im Nussbaumton und heller Buche Bodenbeläge: Fliesen und Laminatböden in den Wohnräumen Badezimmer: Tageslichtbäder im Anbau mit Dusche sowie im DG mit Dusche und Badewanne Gäste-WC: Im EG, innenliegend Decken: Holzbalkendecke mit Rigipsverkleidung sowie Holzpaneel in verschiedenen Holzarten Innentreppe: Massivholztreppe 1/4 gewandelt Terrasse: Ja, über die gesamte Hausbreite Heizungsart: Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher, Hersteller Viessmann, Baujahr 2008 PKW- Stellplätze: Garage /Stellpl.: Ja / ja sowie zuzüglich Carport Außenanlagen: Umlaufend gepflasterte Park-, Geh- und Terrassenbereiche. Rasen und begrünte Einfriedung durch Hecken als Sichtschutz. Grundstück: Kaufgrundstück 385 m<sup>2</sup> zzgl. anteilig 1/4 an der Privatstraße Gesamtzustand: Einige Renovierungsarbeiten stehen bevor Investitionen: Anstrich innen, teilweise Dehnfugen an den Fliesen erneuern, Gurtwickler teilw. abgenutzt, einige Fliesen müssen neu geklebt und verfugt werden. Holzfenster von außen schleifen und mit Holzschutz streichen, Holzverkleidung im Giebelbereich schleifen und neuen Holzschutz auftragen, vereinzelte Schiefer-verkleidungen neu befestigen. Weitere Renovierungsarbeiten sind nach eigenem Geschmack zu gestalten. Nebenkosten: Grundbesitzabgaben pro Jahr: Grundsteuer EUR 560,-; Müllabfuhr: EUR 592,-, Abwasser: EUR 335,-, Niederschlagswasser: EUR 45,-. Gesamt pro Jahr rd. EUR 1.530,- Versicherung: EUR 123,- im Quartal Gasverbrauch: Abrechnung 2023 EUR 1.235,- im Jahr

## Sonstiges

Der Energieausweis wird den Interessente bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 25.06.2024 Endenergieverbrauch Wärme: 87 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser Energieeffizienzklasse: C Baujahr: 1991/2003

## Bilder

















