

Exposé

Wohnung in Iserlohn-Roden

Sonnige drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Grünen



Objekt-Nr. OM-278734

Wohnung

Verkauf: **139.000 €**

Ansprechpartner:

Dickel

Mobil: 0176 96119524

58644 Iserlohn-Roden

Nordrhein-Westfalen

Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	74,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	4.500 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	285 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 1.OG eines 6-Parteienhauses.

Die freundliche Wohnung teilt sich auf in 3 Zimmer zuzüglich eines hellen Tageslichtbades mit Badewanne + Duschaufsatz, Flur und Küche.

Der lichtdurchflutete großzügige Wohn-/Essbereich und Zugang zum sonnigen Balkon bildet den Lebensmittelpunkt der Wohnung und der Flur und die gegenüberliegende Küche sind mit hellen Fliesen ausgestattet. Die Schlafräume sind mit Fliesen und eins ohne Belag ausgelegt. In der gesamten Wohnung ist Fußbodenheizung verlegt für eine angenehme Wärme. Es sind in allen Räumen reichlich Steckdosen vorhanden und Kabelanschlüsse verlegt. Fenster sind mit 2-fach-Verglasung und Außenrolläden ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein fest zugeordneter PKW-Stellplatz und ein Kellerraum. Weiterhin gibt es einen Waschraum mit fest zugeordneten Waschmaschinen- + Trocknerplätzen und eigenem Wasserzähler. Gemeinschaftsraum für Fahrräder ist vorhanden.

Die Wohnanlage wurde 1995 in Massivbauweise auf einem Erbbaugrundstück errichtet und wurde seitdem kontinuierlich instand gehalten. In 2022 wurde das Treppenhaus frisch gestrichen, die Haustüranlage ausgetauscht, der Eingangsbereich (Marmor) erneuert und die Balkonverkleidungen ersetzt.

In diesem Monat wurde eine komplett neue Elektroheizungsanlage eingebaut. Daher sind in den nächsten Jahren keine größeren Instandhaltungen zu erwarten.

Großer Vorteil ist, dass die Heizung über Elektro betrieben wird, da es daher mit dem künftigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) keine Probleme geben wird.

Ein aktueller Energieausweis aus 2022 ist vorhanden.

In dem Wohngeld in Höhe von 285€ sind bereits eine Instandhaltungsrücklage und der Erbpachtzins enthalten. Der Erbpachtvertrag läuft noch 70 Jahre.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Stadtrandlage der rund 93.000 Einwohnerstadt Iserlohn.

Der Stadtteil Roden ist knapp 5 Autominuten von der Innerstadt, der Autobahn und der Kleinstadt Letmathe entfernt.

Fussläufig erreichen Sie Supermarkt, Apotheke, Bäckerei, sowie Kindergarten, Grundschule und Bushaltestelle.

Weiterführende Schulen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Weitläufige Waldgebiete sind in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

