

„Die alte Villa“ in zentraler Lage von Hennen



Kaufpreis:	529.000 € zzgl. 3,57% Maklercourtage
Anschrift:	Scherlingstr. 24, 58640 Iserlohn
Wohnfläche:	247 m ² + 102 m ² Nutzfläche
Grundstück:	685 m ²
Baujahr:	1904
Stellplätze:	Carport + 5 Stellplätze
Besonderheiten:	repräsentative Gründerzeit Villa Zementfliesen aus dem Baujahr



Esszimmer im Obergeschoss mit Blick ins Wohnzimmer

Die Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler und repräsentativer Lage von Hennen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten, Grundschule und der Bahnhof Richtung Iserlohn bzw. Dortmund sind fußläufig zu erreichen. Die Autobahnen A1 und A45 sind wenige Auto-Minuten entfernt.

Die Immobilie

Die Immobilie wird im Stadtarchiv als „die alte Villa“ von Hennen geführt und wurde im Jahr 1904 erbaut. Sie ist mit ihren 3,30 Meter hohen Decken ein Traumhaus für jeden Altbaufreund. Im Zuge der letzten vollständigen Sanierung im Jahr 1983 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und bietet insgesamt fünf Schlafzimmer und

drei Badezimmer auf drei Etagen. Die Villa eignet sich sehr gut als Mehrgenerationenhaus oder kann durch einen Umbau im Treppenhaus auch als Zwei- oder Dreifamilienhaus genutzt werden. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz für die eigenen Vorstellungen von Wohnen oder Arbeiten im eigenen Haus.

Ein absolutes Highlight ist der Eingangsbereich und die Küche mit ihren originalen und intakten 117 Jahre alten Zementfliesen. Im restlichen Haus sind hauptsächlich Holzdielen und im Obergeschoss Stäbchenparkett verlegt. Das Treppenhaus ist, wie es sich für ein Gründerzeithaus gehört, großzügig gestaltet mit Abstellräumen in den Zwischenetagen.

Ein Kronleuchter im Flur ist ein absolutes „Muss“ für den neuen Eigentümer!

Hinter dem Haus befindet sich ein großzügiger Carport, der direkt an den Hintereingang des Hauses anschließt.

Die grundlegenden Gewerke Elektro, Frischwasserrohre, Abwasserrohre und Gasrohre wurden 1983 saniert und sind in einem guten Zustand. Das Dach wurde im Jahr 2002 und die Gastherme im Jahr 2006 erneuert. Die Fenster sollten in den kommenden Jahren ausgetauscht werden. Nach einer Renovierung wird dieses Schmuckstück wieder in vollem Glanz erstrahlen und die neuen Besitzer sehr glücklich machen.



Esszimmer im Erdgeschoss mit Blick ins Wohnzimmer

Erdgeschoss

Der Haupteingang des Hauses auf der Nordseite führt direkt in einen ca. 13 m² großen Vorraum, welcher sich für ein Büro oder einer Praxis sehr gut als Empfangszimmer eignen würde. Der dahinterliegenden Flur (ca. 7,5 m²) führt in alle weiteren Räume des Erdgeschosses. Das Esszimmer (ca. 14,0 m²) und der Wohnzimbereich (ca. 19,5 m²) sind durch eine sehr schöne aus dem Baujahr stammende und voll funktionsfähige Schiebetür miteinander verbunden. Ein großes Schlafzimmer (ca. 20,0 m²), eine Küche (ca. 12,5 m²), ein innenliegendes Badezimmer (ca. 5,5m²) und der Flur vervollständigen die 92,65 m² Wohnfläche im Erdgeschoss.



Wohnzimmer Obergeschoss mit Blick ins Esszimmer

Obergeschoss

Der Aufbau des Obergeschosses ist dem Grundriss des Erdgeschosses sehr ähnlich. Hier sind Esszimmer und Wohnzimmer durch eine Tür verbunden. Über dem Eingangsbereich im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein großer Balkon, welcher vom Flur aus erreichbar ist. Der gesamte Bereich ist bis auf das Bad mit Stäbchenparkett ausgelegt.

Wohnzimmer 19,5 m² - Schlafzimmer 20,0 m² - Esszimmer 14,0 m² - Küche 12,5 m²
- Badezimmer 6,0 m² - Flur 7,5 m² - Balkon 4 m² (Grundfläche 15,5 m²)

Wohnfläche Obergeschoss: 83,3 m²



Flur im Dachgeschoss

Dachgeschoss

Auch das Dachgeschoss besitzt über 3 Meter hohe Decken und bietet, aufgrund der wenigen Schrägen, mit 71,1 m² fast so viel Platz wie die unteren Etagen. Durch die gute Dämmung des Spitzbodens und die dicken Altbauwände herrscht auch im Sommer eine angenehme Temperatur.

Wohnzimmer 21,5 m² - Schlafzimmer 14,0 m² - Kinderzimmer 13,0 m² -

Küche 11,0 m² - Badezimmer 4,5 m² - Flur 9,0 m²

Wohnfläche im Dachgeschoss: 71,1 m² (Schrägen einberechnet)



Hauswirtschaftsraum im Keller mit Brunnen

Keller

Der geräumige und trockene Keller hat eine Stehhöhe von 2,01 Metern und bietet 5 Räume mit insgesamt ca. 102 m² Nutzfläche. Es gibt es einen eigenen Brunnen mit klarem Wasser und eine Pumpe für die Gartenbewässerung.





Besichtigungsanfragen und weitere Unterlagen erhalten Sie bei:

Dennis Hirsch

Tel: +49 2302 - 941 945 0

Mobil: +49 177 - 244 198 0

Email: Immobilien@hirsch-finanzen.de