

Iserlohn

# Für Investoren- Immobilienportfolio mit Potential

Property ID: 24351018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 1.011 m<sup>2</sup> • ROOMS: 40.5 • LAND AREA: 1.809 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## At a glance

Property ID	24351018
Living Space	ca. 1.011 m <sup>2</sup>
Rooms	40.5
Bedrooms	17.5
Bathrooms	11
Year of construction	1890
Type of parking	14 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	699.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace

Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	325.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.05.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1890



Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## The property





Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## The property





Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## The property





Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## The property





Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## The property





Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## The property





Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23



Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

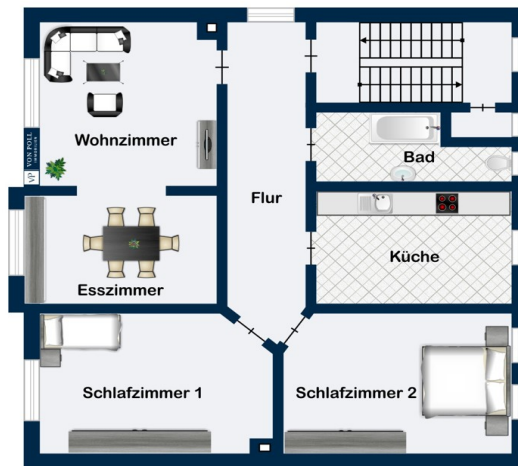


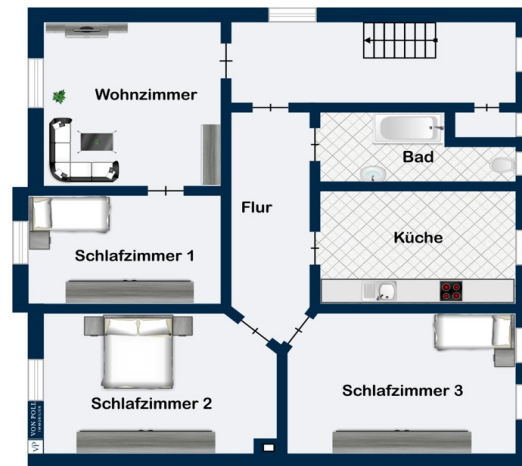
Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

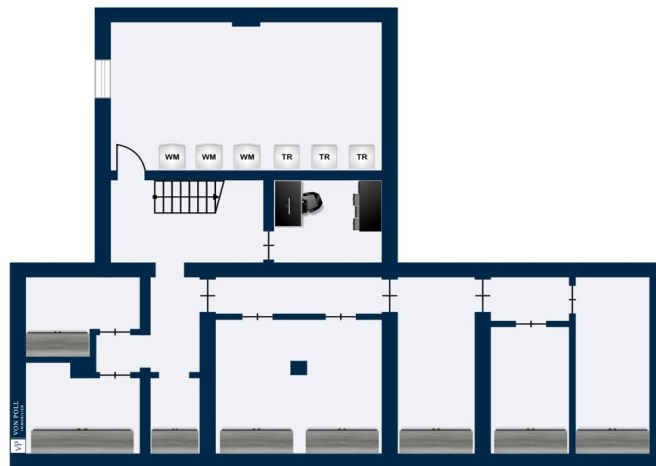
## Floor plans

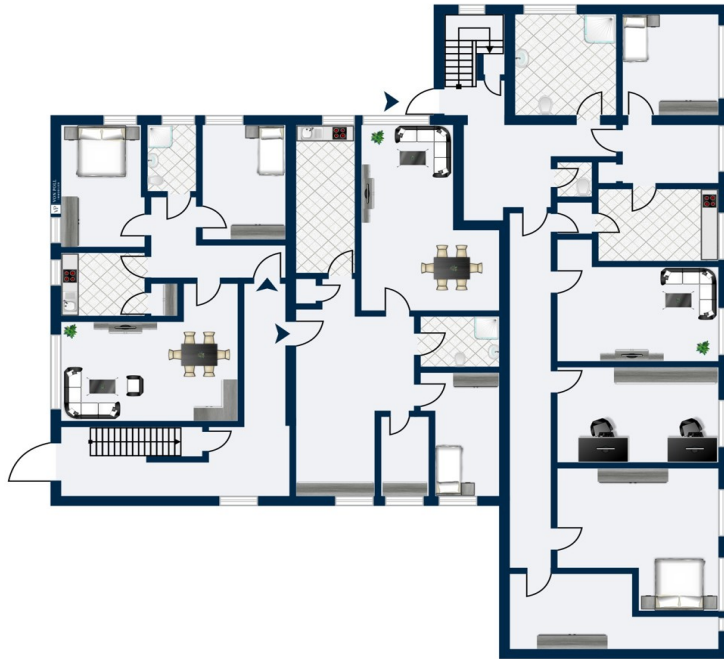




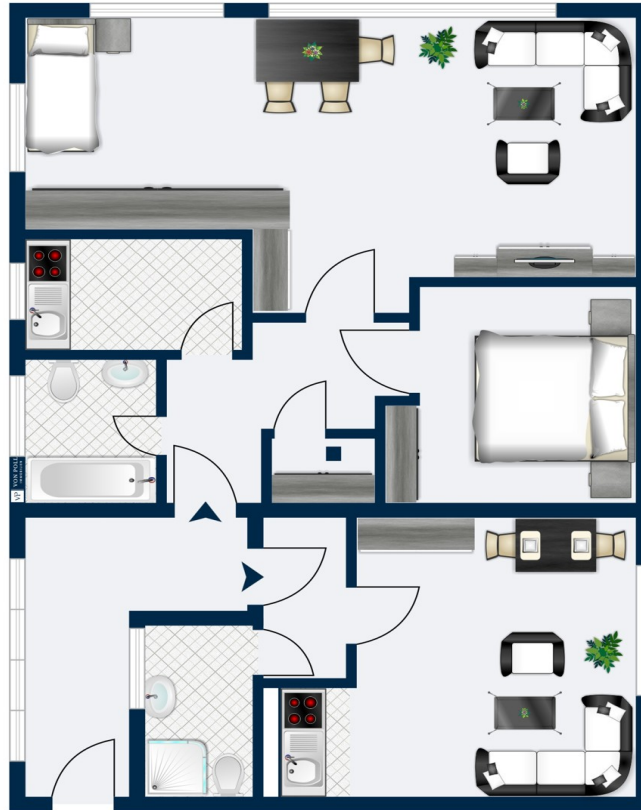












This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## A first impression

Wir bieten Projektentwicklern und Kapitalanlegern in zentraler und ruhiger Lage von Iserlohn ein interessantes Immobilienportfolio zum Kauf an. Es handelt sich um zwei Mehrfamilienhäuser auf einem Flurstück - ein Verkauf ist ausschliesslich im Gesamtpaket umsetzbar! Haus 1 beeindruckt mit einer eleganten Jugendstilfassade. Die Immobilie bietet drei großzügige Wohneinheiten, welche verlässlich vermietet sind. Haus 2 verfügt über eine etwas zeitgenössischere Fassade. Das Objekt steht leer und wartet darauf, renoviert zu werden. Der Eigentümer hat bereits mit vorbereitenden Arbeiten begonnen, um die Immobilie zukünftig als reines Wohnhaus nutzen zu können. Momentan findet sich im Erdgeschoss noch eine Bürofläche mit ca. 193 m<sup>2</sup>. Auf dem Areal befinden sich 14 Stellplätze, 5 davon sind vermietet. Auch 3 Garagen sind vorhanden, davon 2 vermietet. Summe der derzeitigen Mieteinnahmen (aus Haus 1 Nummer 48): 1.889,00€/p.m. inkl. Garage & Stellplätzen Unter Berücksichtigung des Mietspiegel (ca. 6,40 €/m<sup>2</sup>- ca. 7,20 €/m<sup>2</sup> ) sind Gesamtmieteinnahmen für beide Immobilien in Höhe von 6.470 €/p.m.- 7.279 €/p.m. realistisch erzielbar. Es ist unbestritten, dass dieses Objekt mit sehr viel Potential aufwartet, welches nur gehoben werden will. Die Übergabe kann kurzfristig nach der notariellen Beurkundung erfolgen Gut zu wissen: Da auf dem Gelände früher eine Galvanik war, ist das Flurstück im Altlastenverzeichnis aufgenommen worden. Für weitere Informationen steht Ihnen Jörg Retzlaff unter 02371 / 35 19 449 gern zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Ihr Team von VON POLL Immobilien Iserlohn & Lüdenscheid Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte

Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Details of amenities

- Haus 1 Waschküche
- Haus 1 Zwei angebaute Balkone
- Haus 1 Kabel TV vorhanden-->Mietersache
- Haus 1 voll unterkellert
- Haus 2 Im EG Einbaustrahler
- Haus 2 2013 teilweise neue Fenster
- Haus 2 manuelle Rollläden
- Haus 2 OG Dachterrasse
- Haus 2 teilweise unterkellert
- Innenhof
- 3 Garagen
- 14 ausgewiesene Stellplätze

Gut zu wissen: Im Exposé wird aus Platzgründen nur der Energieausweis für das Haus Nr. 48 detailliert gezeigt. Selbstverständlich steht auch der Energieausweis für das Gebäude Nr. 48a zur Verfügung und kann eingesehen werden.

Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## All about the location

Iserlohn ist eine große kreisangehörige Stadt im Märkischen Kreis (Regierungsbezirk Arnsberg) in Nordrhein-Westfalen und mit rund 93.000 Einwohnern die größte Stadt des Märkischen Kreises und des Sauerlandes. Iserlohn hat Bekanntheit erlangt unter anderem durch den Eishockeyverein Iserlohn Roosters, die Dechenhöhle und das Bier der Privatbrauerei Iserlohn. Die Stadt ist Hochschulstandort und Gastgeber des von Studenten organisierten Campus Symposiums, einer internationalen Wirtschaftskonferenz. Wegen der großen Waldflächen im Stadtgebiet führt Iserlohn den Beinamen „Waldstadt“. Die verkehrliche Erschließung Iserlohns erfolgt grundsätzlich über die Schiene oder die Straße. Die A 46 (mit fünf Anschlussstellen) erreichen Sie in ca. 5 Minuten, die Bundesstrassen B 7, B 233 und B 236 und mehrere Landesstraßen verbinden Sie mit den Nachbarstädten und -gemeinden. Durch das Stadtgebiet verlaufen auch drei Bahnlinien: die Bahnstrecke Iserlohn-Letmathe-Iserlohn, die Ardeybahn (RB 53) (Iserlohn-Schwerte-Dortmund) und die Ruhr-Sieg-Strecke (Hagen-Iserlohn-Letmathe-Siegen). Im Stadtgebiet gibt es heute sechs in Betrieb befindliche Bahnhöfe und Haltepunkte der Deutschen Bahn AG. Einen Flughafen gibt es nicht, lediglich einige Flug- und Segelflugplätze in Kesbern (Hegenscheid), Rheinermark und Sümmern (Rombrock). Der nächste Flughafen ist in Dortmund. Lenne und Ruhr sind im Bereich der Stadt nicht schiffbar. Der nächste Binnenhafen ist der Hafen Dortmund. Medien Im Iserlohner Zentrum finden sich Theater, Museen, Galerien, ein Jazzclub und vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Ganz besonders ausgeprägt ist das Schützenwesen in der Stadt, das Schützenfest des Iserlohner Bürgerschützenvereins gilt als das größte Volksfest Südwestfalens.

Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 325.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a Iserlohn  
E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)