

Iserlohn

# Anlageobjekt mit Potenzial: Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage!

Property ID: 24351053



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

**PURCHASE PRICE: 528.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 514 m<sup>2</sup> • ROOMS: 20.5 • LAND AREA: 303 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24351053 - 58636 Iserlohn

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

Property ID: 24351053 - 58636 Iserlohn

## At a glance

Property ID	24351053	Purchase Price	528.000 EUR
Living Space	ca. 514 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	20.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	9	Construction method	Solid
Bathrooms	9	Usable Space	ca. 115 m <sup>2</sup>
Year of construction	1920	Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 24351053 - 58636 Iserlohn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	109.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.07.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1920

Property ID: 24351053 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 24351053 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 24351053 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 24351053 - 58636 Iserlohn

## The property



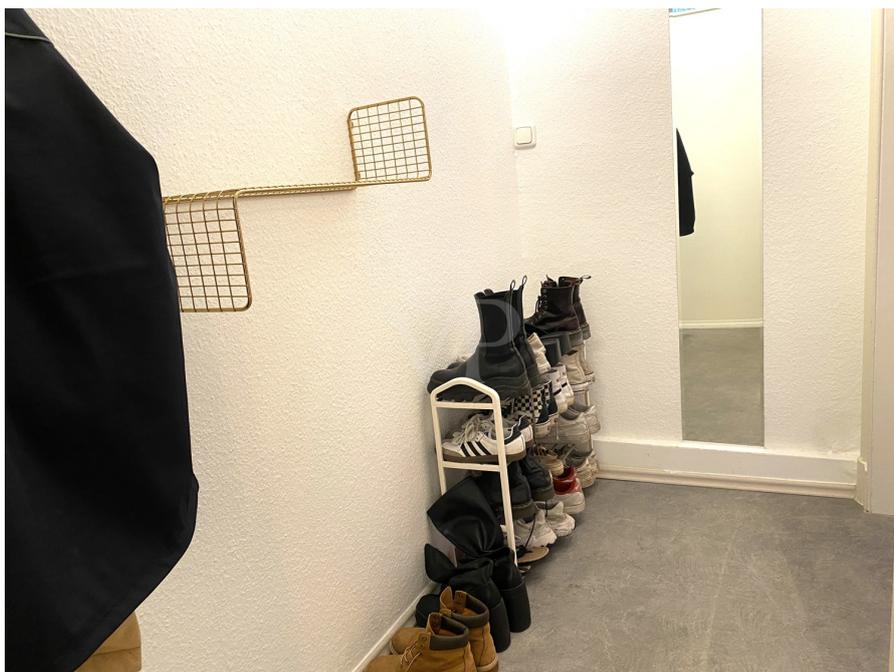
Property ID: 24351053 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 24351053 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 24351053 - 58636 Iserlohn

## The property



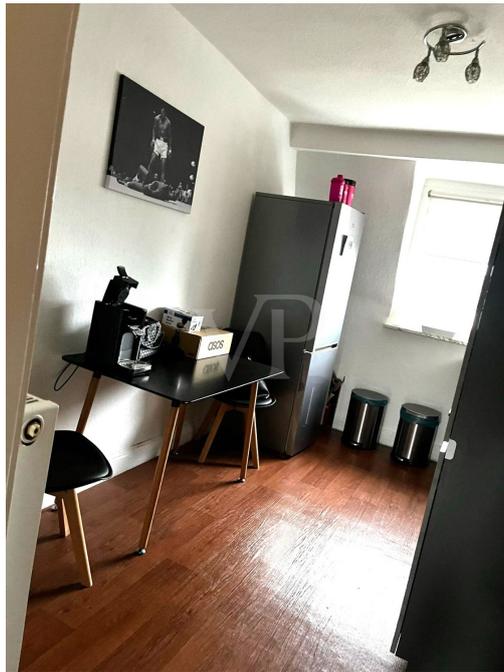
Property ID: 24351053 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 24351053 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 24351053 - 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: 24351053 - 58636 Iserlohn

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

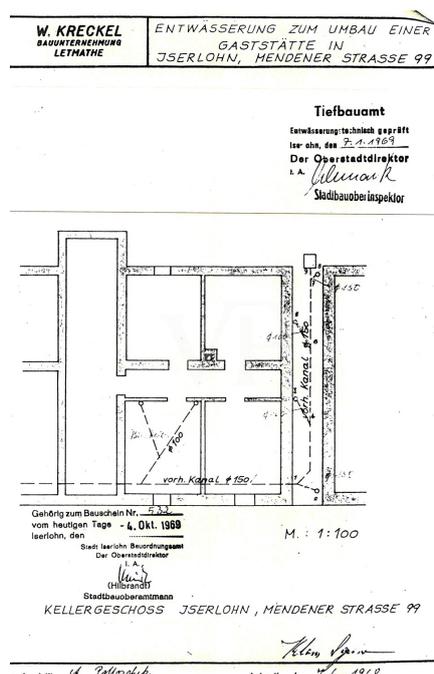


Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

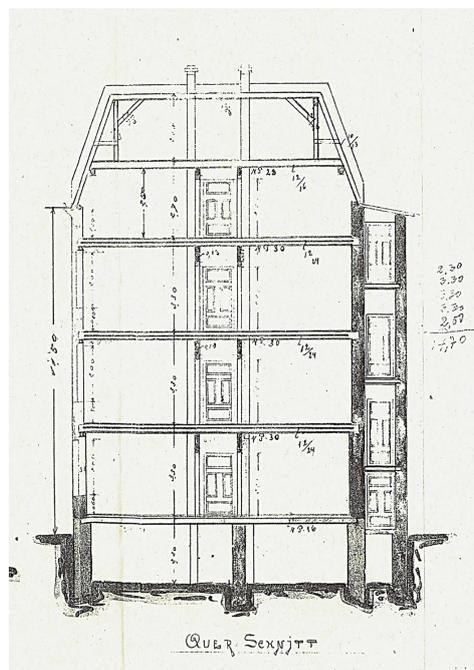
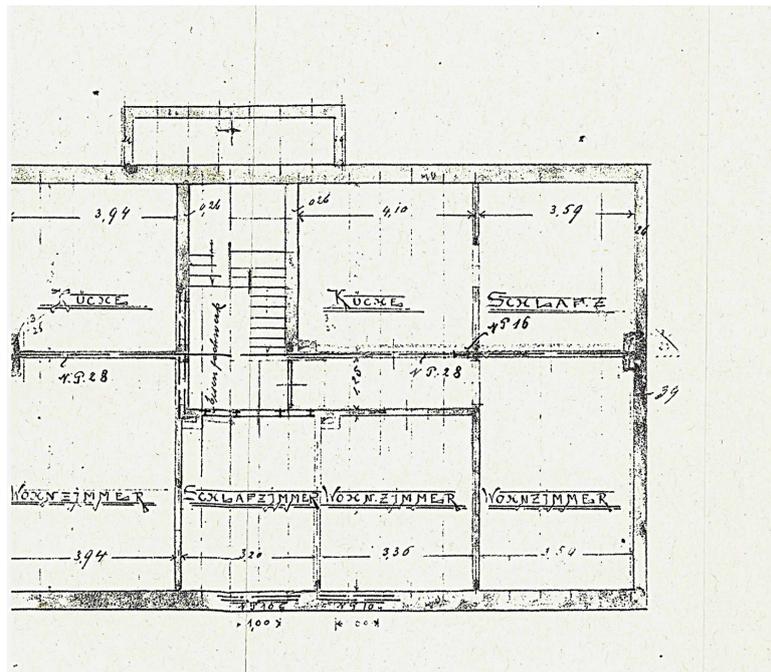
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





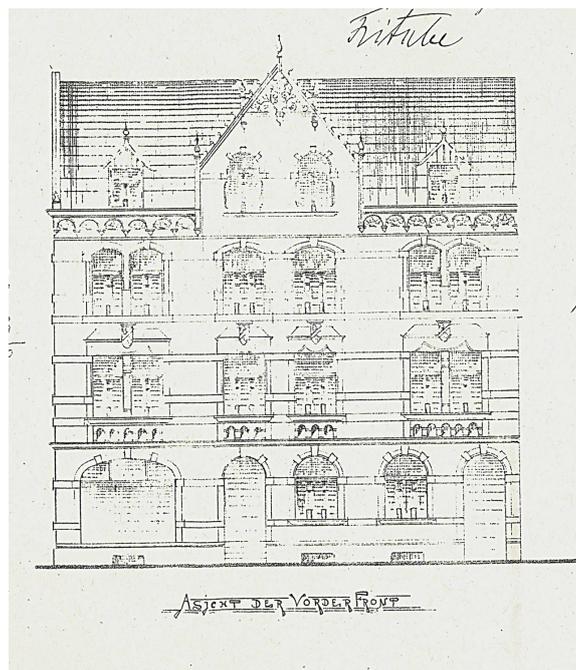
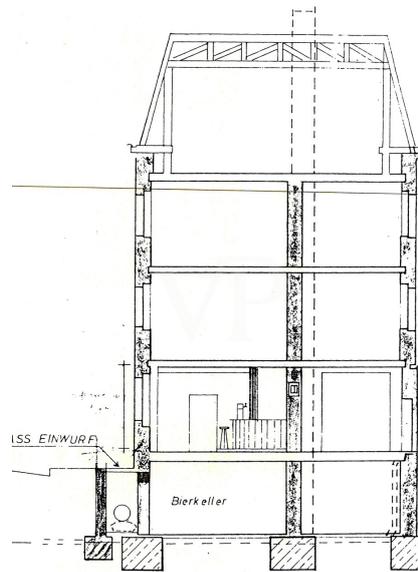
Property ID: 24351053 - 58636 Iserlohn

# The property



Property ID: 24351053 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 24351053 - 58636 Iserlohn

## A first impression

Diese gepflegte und laufend modernisierte Immobilie präsentiert sich als attraktives Investment für Kapitalanleger. Das Wohn- und Geschäftshaus überzeugt durch seine verkehrsgünstige Lage, die eine hohe Vermietbarkeit garantiert. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie das Stadtzentrum sind bequem fußläufig zu erreichen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei vermietete Ladenlokale mit einer Gesamtgewerbefläche von ca. 115 m<sup>2</sup> (ca. 19,2 % der Gesamtfläche). Die 8 Wohneinheiten verteilen sich großzügig auf die oberen Etagen: 1. OG links: ca. 90 m<sup>2</sup> & 1. OG rechts: ca. 37 m<sup>2</sup> 2. OG links: ca. 78 m<sup>2</sup> & 2. OG rechts: ca. 55 m<sup>2</sup> 3. OG links: ca. 75 m<sup>2</sup> & 3. OG rechts: ca. 50 m<sup>2</sup> DG rechts: ca. 30 m<sup>2</sup> & DG links: ca. 69 m<sup>2</sup> Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 484 m<sup>2</sup> bietet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Mieterbedürfnisse. Mieteinnahmen und Renditepotenzial: Derzeit generiert die Immobilie eine Jahresnettokaltmiete von 39.132 € (entspricht einem attraktiven Faktor von 13,5). Durch Anpassungen der Mietpreise ist eine Steigerung auf ca. 47.336 € möglich – ein klares Potenzial für die Erhöhung Ihrer Rendite. Fazit: Dieses Wohn- und Geschäftshaus ist eine seltene Gelegenheit, ein solides und langfristig wertbeständiges Objekt zu erwerben. Dank der guten Infrastruktur, der zentralen Lage und des gepflegten Zustands bietet es Anlegern ein attraktives Investment mit nachhaltigem Potenzial. Unsere Finanzexperten stehen Ihnen gern zur Seite, um alle Fragen rund um die Finanzierung zu klären. Sprechen Sie uns an! Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte #vonpollimmobilieniserlohn #Immobilienmakler #Iserlohn #Lüdenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen #Immobilienverrentung

Property ID: 24351053 - 58636 Iserlohn

## Details of amenities

2022 DG re - Wohnungstür, Dachflächenfenster  
2022 DG re -Wohnungstür, Dachflächenfenster  
2022 Hausflur DG gestrichen  
2020 Büro EG rechts renoviert  
2019 Treppenhaus saniert  
2015-1.OG li- Fenster  
2015- 1. OG re - Fenster  
2014 Türanlage  
2014 Hausanstrich vorne  
2011- 2. OG re - Fenster  
1.OG li - 2015 Fenster  
1. OG re - 2015 Fenster  
2. OG re - 2011 Fenster  
DG re - 2022 Wohnungstür, Dachflächenfenster  
DG re - 2022 Wohnungstür, Dachflächenfenster  
Voll Unterkellert  
Waschküche  
SAT- TV  
Fußläufig zur Innenstadt

Property ID: 24351053 - 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. Das Iserlohner Zentrum, mit seiner guten Infrastruktur, erreichen Sie in ca. 2 Autominuten. Hier 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: 24351053 - 58636 Iserlohn

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 109.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24351053 - 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)