

Iserlohn

# Für Investoren- Immobilienportfolio mit Potential

CODE DU BIEN: 24351018



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

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 1.011 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 40.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.809 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24351018
Surface habitable	ca. 1.011 m <sup>2</sup>
Pièces	40.5
Chambres à coucher	17.5
Salles de bains	11
Année de construction	1890
Place de stationnement	14 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	699.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	325.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.05.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1890



CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La propriété





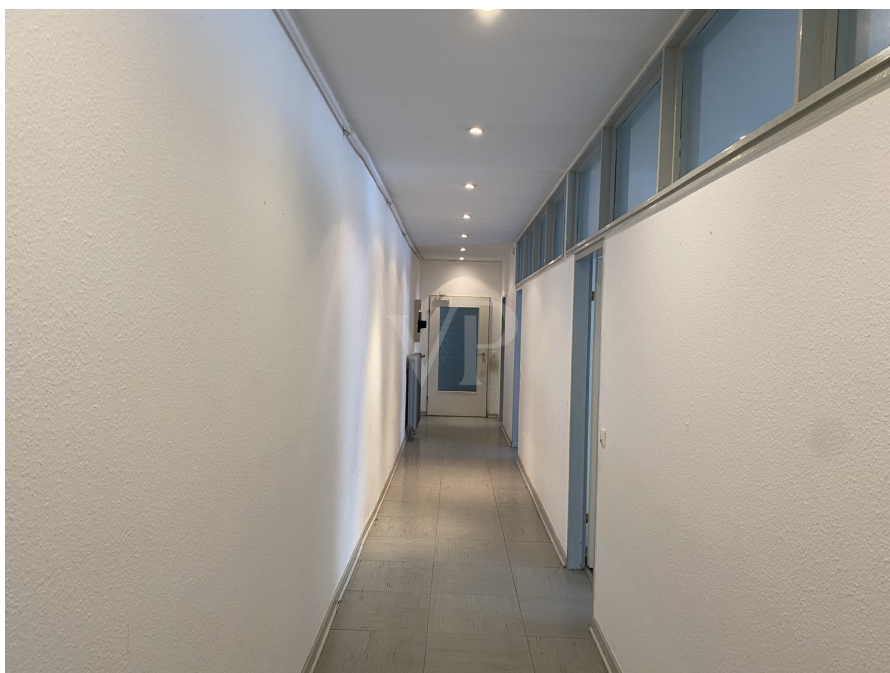
CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23



CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La propriété

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)

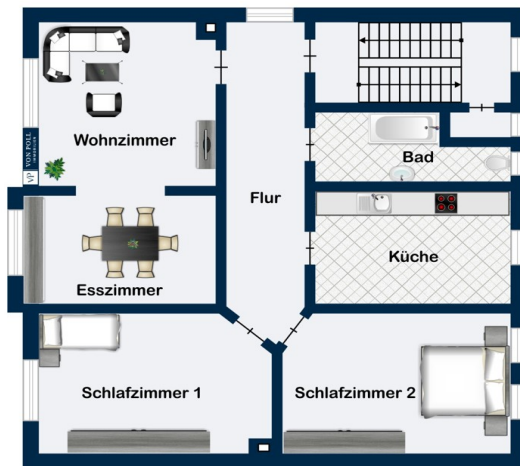


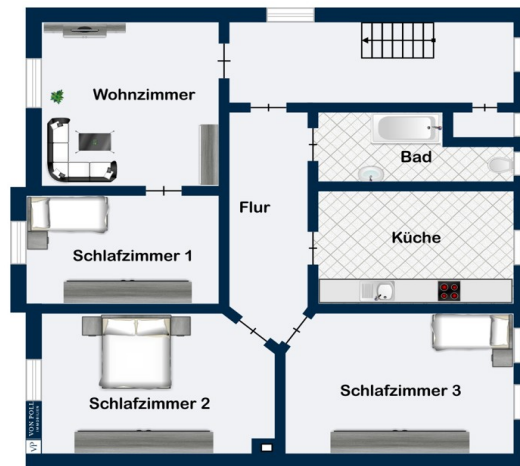
CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

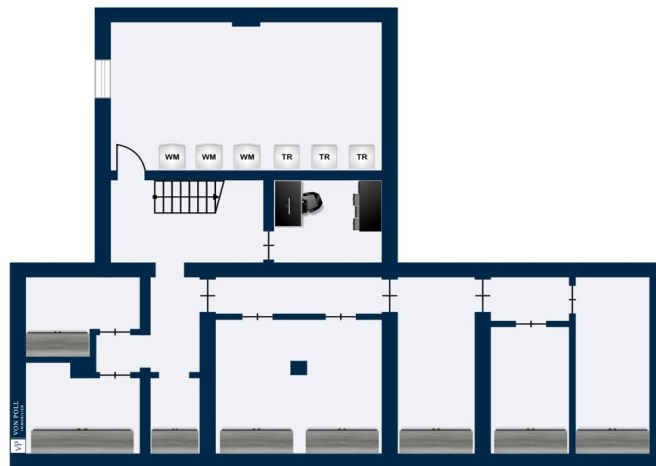
## Plans d'étage

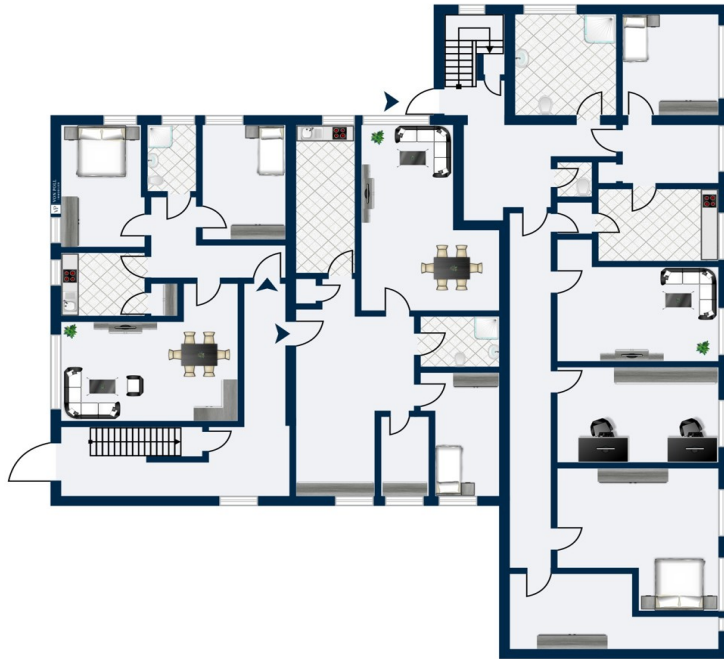




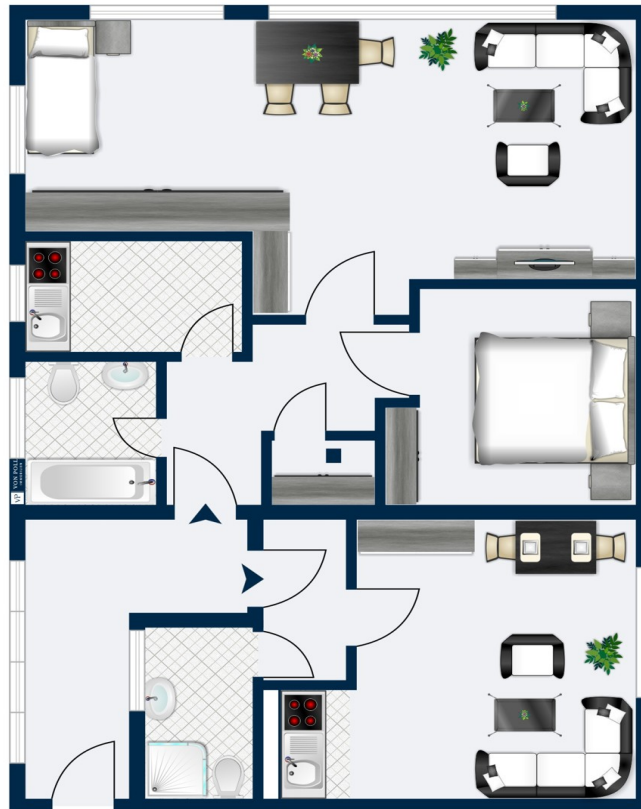












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Une première 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

CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Détails des commodités

- 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.

CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)