

Iserlohn

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

????????? ??????????: 24351053

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 528.000 EUR • ??????????: ca. 514 m<sup>2</sup> • ?????????: 20.5 • ?????? ????: 303 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24351053	????? ???????	528.000 EUR
????????????	ca. 514 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	20.5		
???????????? ??? ??????????	9		
??????????	9	????? ???????????????	2022
????? ??????????????	1920	????????? ??????????????	???????
		????????????????????	ca. 115 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	WC ??????????????, ??????

???????? ??????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		??????????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????	109.80 kWh/m²a
	???????	???????????????	
??????????????	23.07.2034	??????????????	
???????????????????		??????????????	D
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	???????	??????????????	

???????? ????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

?? ????????



???????? ??????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

?? ?????????



???????? ????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

?? ????????



???????? ????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

?? ????????



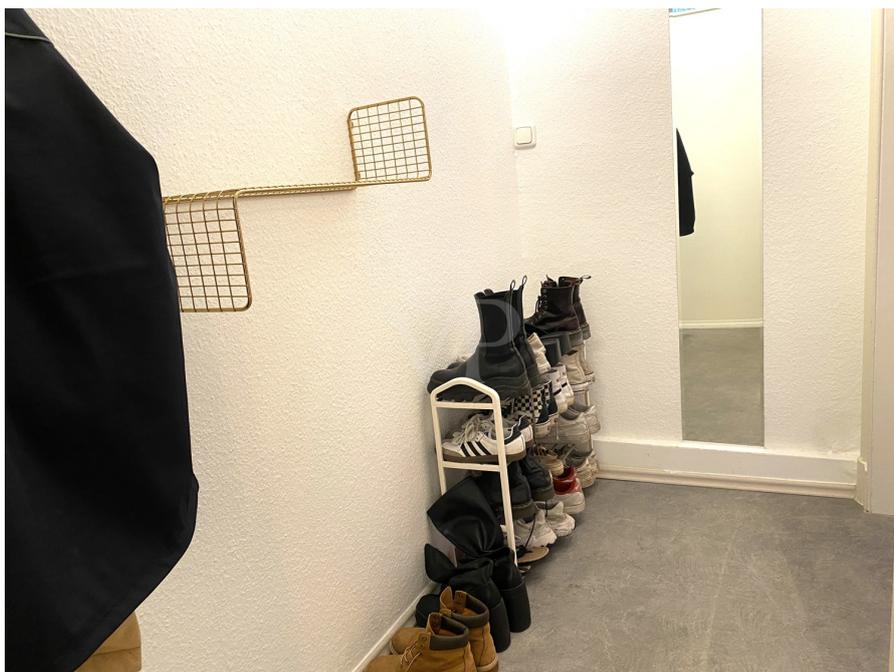
???????? ????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

?? ????????



???????? ????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

?? ????????



???????? ????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

?? ????????



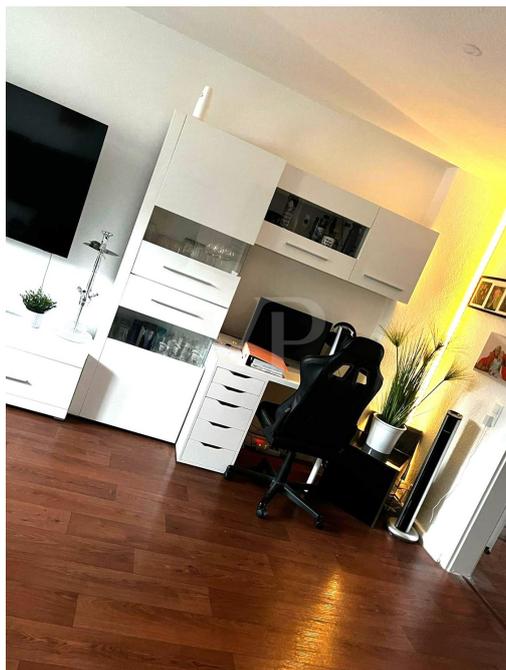
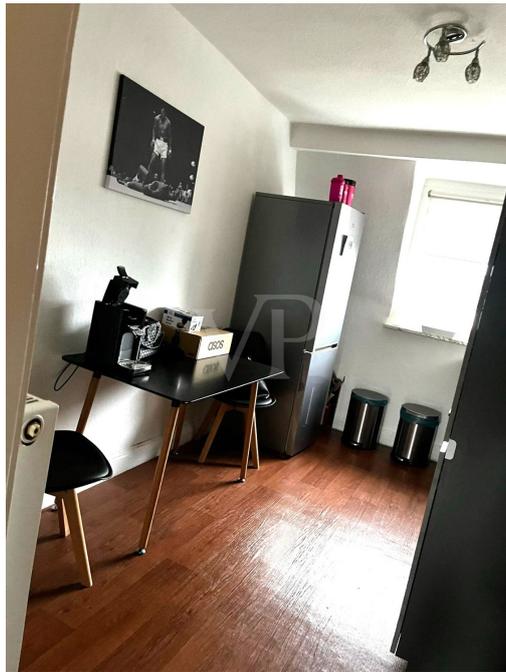
???????? ????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

?? ????????



???????? ????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

?? ????????



???????? ????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

?? ????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

???????? ????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

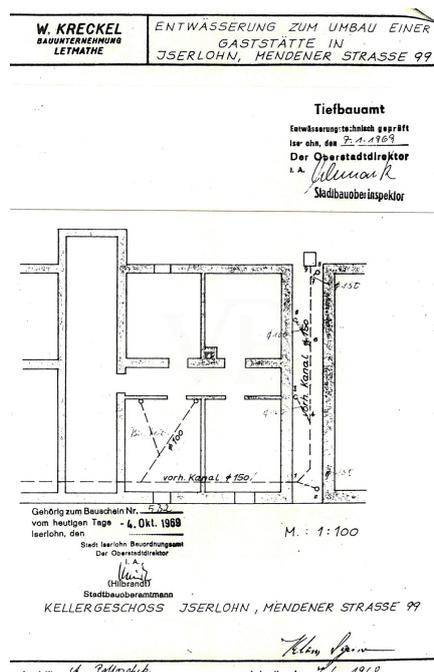


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

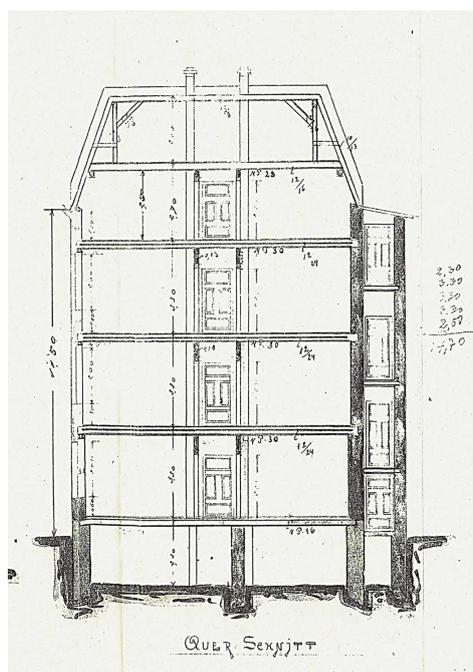
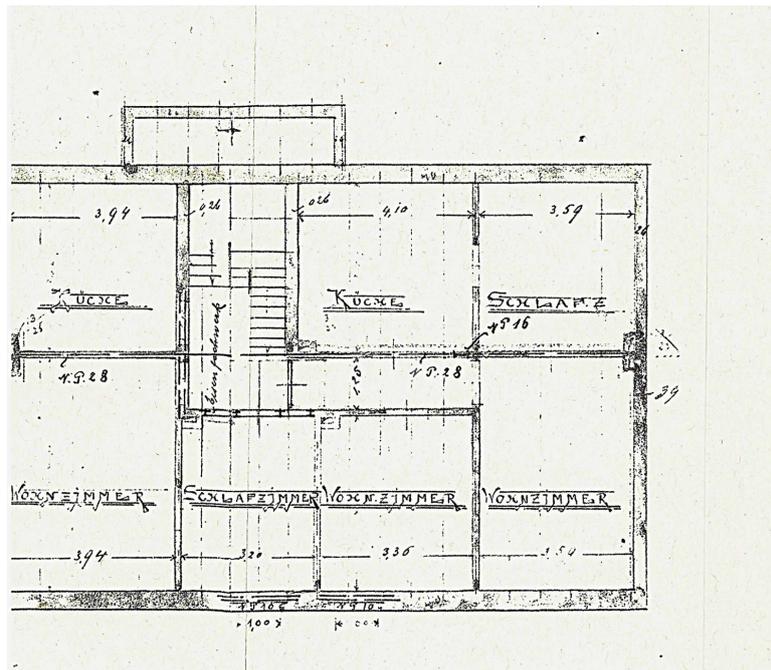
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





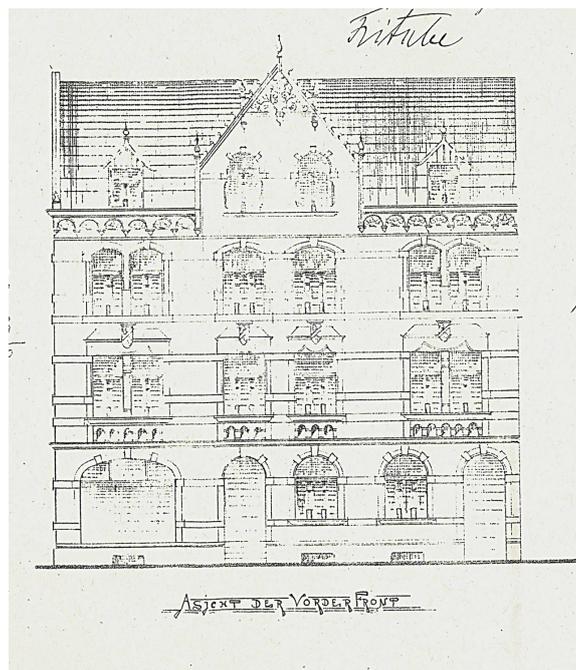
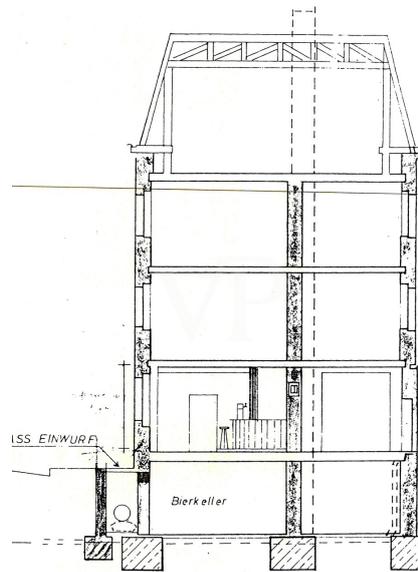
???????? ????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

?? ????????



???????? ????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

?? ????????



???????? ????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

??? ?????? ???????????

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

???????? ??????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

????????????????? ??? ???? ?????

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

??????? ???????: 24351053 - 58636 Iserlohn

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 24351053 - 58636 Iserlohn

????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

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)