

Iserlohn

# Für Investoren- Immobilienportfolio mit Potential

Objektnummer: 24351018



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

KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1.011 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 40.5 • GRUNDSTÜCK: 1.809 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 24351018                   |
| Wohnfläche   | ca. 1.011 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer       | 40.5                       |
| Schlafzimmer | 17.5                       |
| Badezimmer   | 11                         |
| Baujahr      | 1890                       |
| Stellplatz   | 14 x Freiplatz, 3 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 699.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse                                                                  |

Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 325.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.05.2034    | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuernng                 | Elektro       | Baujahr laut Energieausweis | 1890           |



Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

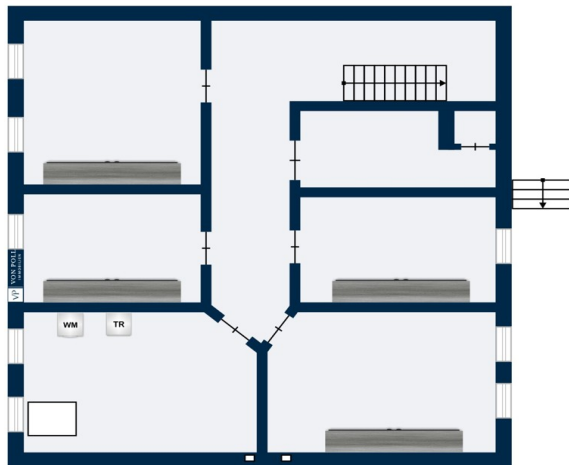
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

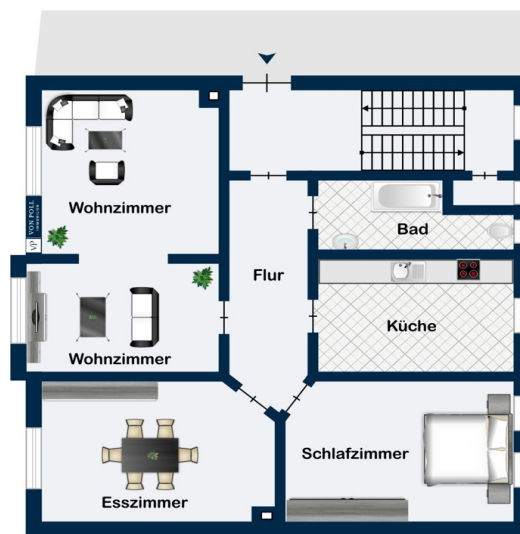
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

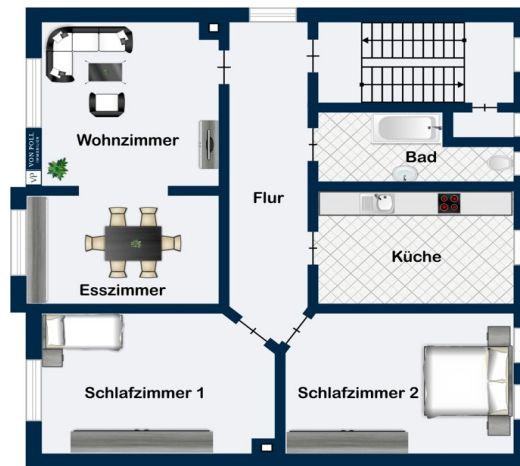
Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

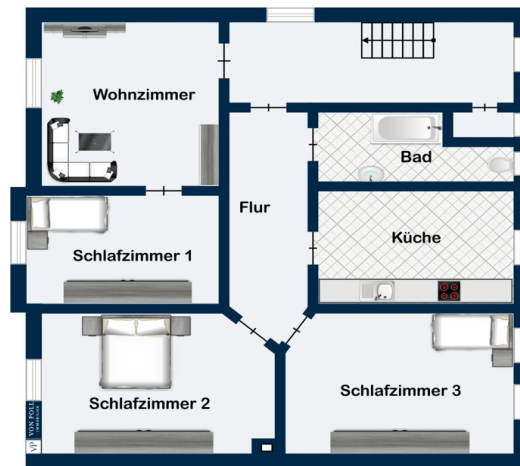
## Grundrisse



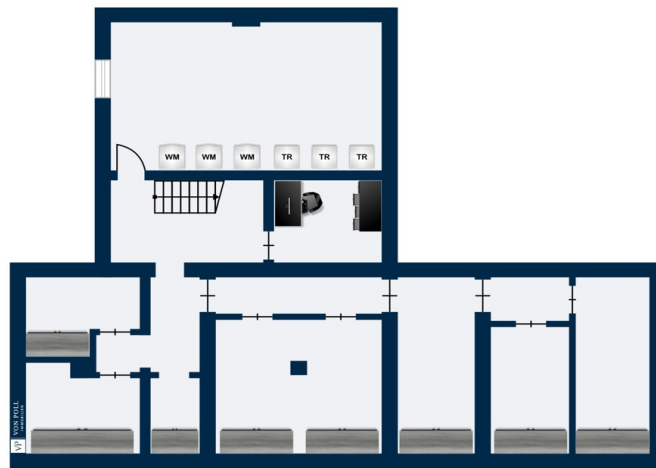


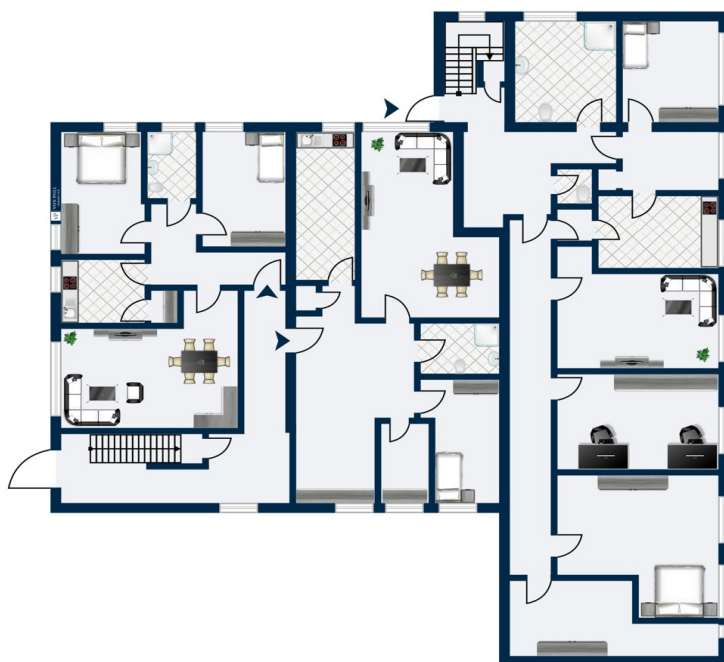






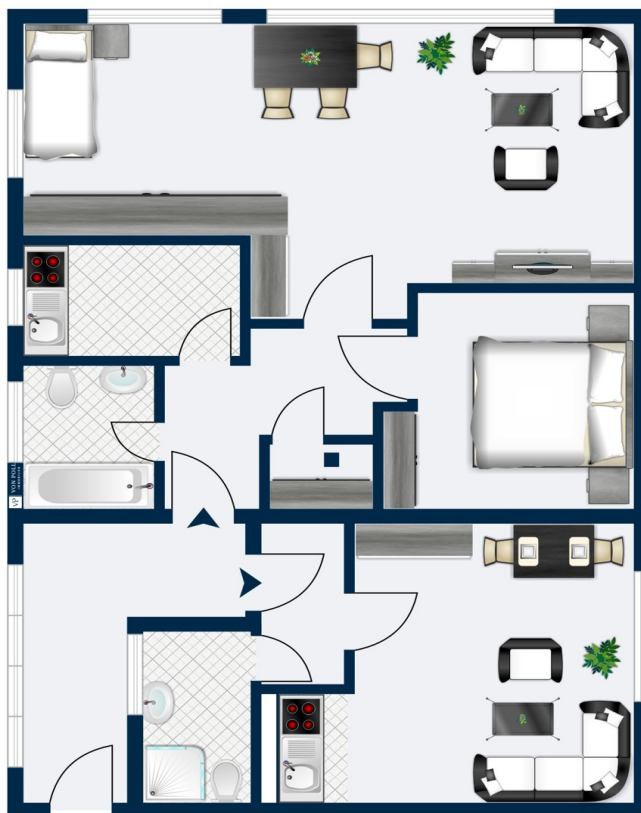












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Ein erster Eindruck

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 Mietspiegels (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

Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Ausstattung und Details

- 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.

Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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