

Iserlohn

# Kapitalanlage! Wohn- und Gewerbeimmobilie auf großem Grundstück in Iserlohn

Objektnummer: 25351065



**KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 726 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 21 • GRUNDSTÜCK: 2.492 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25351065 - 58644 Iserlohn**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25351065 - 58644 Iserlohn**

## **Auf einen Blick**

|                     |                              |                    |  |
|---------------------|------------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>25351065</b>              | <b>Kaufpreis</b>   | <b>980.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 726 m<sup>2</sup></b> | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 4,76 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>            |                    |  |
| <b>Zimmer</b>       | <b>21</b>                    |                    |  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>12</b>                    |                    |  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>6</b>                     | <b>Ausstattung</b> | <b>Terrasse, Gäste-WC,<br/>Balkon</b>  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>2017</b>                  |                    |  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>30 x Freiplatz</b>        |                    |  |

**Objektnummer: 25351065 - 58644 Iserlohn**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                       |                                    |                      |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Zentralheizung</b> | <b>Energieausweis</b>              | <b>VERBRAUCH</b>     |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Gas</b>            | <b>Endenergieverbrauch</b>         | <b>58.10 kWh/m²a</b> |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>26.11.2034</b>     | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>B</b>             |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Gas</b>            | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>2017</b>          |

Objektnummer: 25351065 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351065 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351065 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351065 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351065 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351065 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351065 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



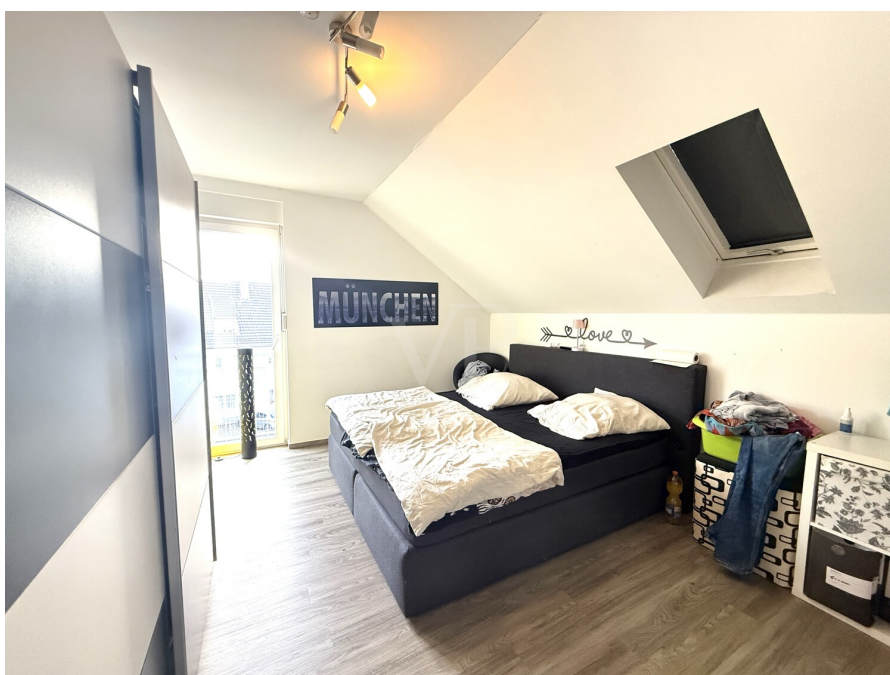
Objektnummer: 25351065 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



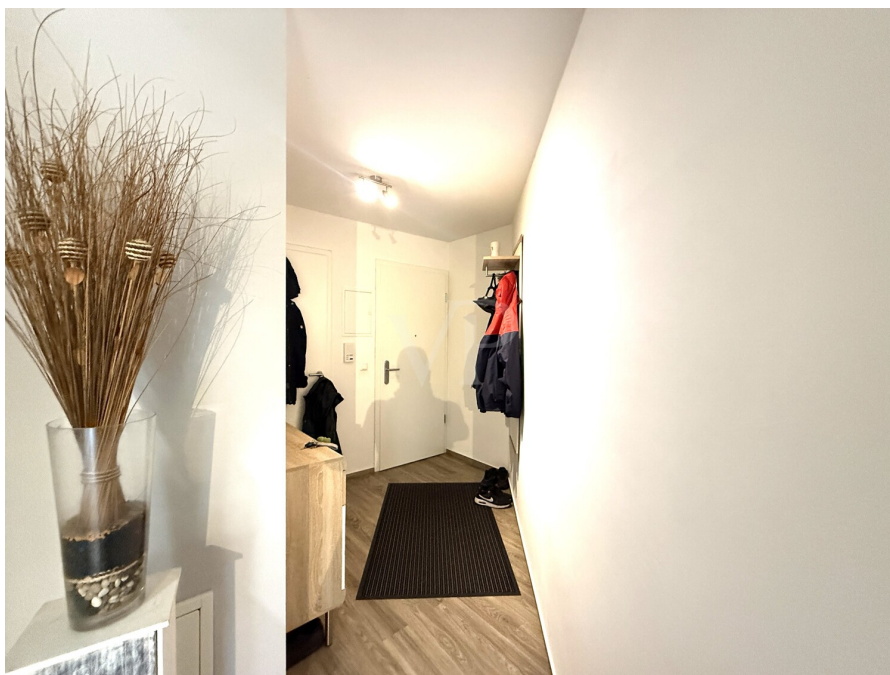
Objektnummer: 25351065 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351065 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25351065 - 58644 Iserlohn

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25351065 - 58644 Iserlohn**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohn- und Gewerbeimmobilie mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Die Gesamtfläche von ca. 726 m<sup>2</sup> teilt sich in ca. 495 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 231 m<sup>2</sup> Gewerbefläche (ca. 32 %) auf.

Das gesamte Grundstück umfasst ca. 2.492 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 865 m<sup>2</sup> auf ein vorderes, derzeit unbebautes Baugrundstück.

Auf dem gesamten Areal stehen aktuell rund 30 Stellplätze zur Verfügung, einschließlich der Flächen auf dem Baugrundstück.

**Ertragsdaten:**

Ist-Mieteinnahmen: 64.680 € p. a. (? Faktor: 15,14)

Soll-Mieteinnahmen: 67.057 € p. a. (? Faktor: 14,61)

Die Immobilie bietet damit eine solide Ertragsbasis mit zusätzlichem Potenzial durch Mietanpassungen und die mögliche Bebauung des vorderen Grundstücksteils.

**Gewerbeinheit / Werkstatt:**

Die Gewerbefläche besteht aus einer Werkstatt mit vier Toren, mehreren Hebebühnen (Eigentum des Mieters) und einem angeschlossenen Meisterbüro.

Hinter dem Hauptgebäude stehen zusätzliche Abstellflächen zur Verfügung.

Zum Gewerbebereich gehört zudem ein kleineres Nebengebäude, das weitere Lager- oder Abstellmöglichkeiten bietet.

Das Inventar der Werkstatt ist Eigentum des derzeitigen Mieters.

In Verbindung mit dem angrenzenden Baugrundstück bestehen vielfältige Nutzungsperspektiven, z. B. als Autohaus, Werkstatt mit Ausstellung oder für andere gewerbliche Konzepte.

**Wohnbereich:**

Der Wohnanteil umfasst 6 Wohnungen in gepflegtem Zustand:

WE1 Erdgeschossca. 91 m<sup>2</sup> mit Garten

WE2 1. OGca. 110 m<sup>2</sup> mit Terrasse

WE3 1. OGca. 85 m<sup>2</sup> mit sehr großer Dachterrasse

WE4 Dachgeschossca. 71m<sup>2</sup> mit Balkon

WE5 Dachgeschossca. 47,5m<sup>2</sup> mit Balkon

WE6 Dachgeschoss ca. 88,5m<sup>2</sup> mit Balkon

Aufgrund der soliden Ausstattung und der guten Vermietbarkeit stellt der Wohnbereich eine stabile Einnahmequelle dar.

**Besonderheiten:**

- Kombination aus Wohnen und Gewerbe
- Gepflegter Gesamtzustand
- Großes Grundstück mit Baureserve (ca. 865 m<sup>2</sup>)

•Ca. 30 Stellplätze

**Fazit:**

**Die angebotene Liegenschaft bietet eine solide Kapitalanlage mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbeflächen.**

**Das großzügige Grundstück mit Baureserve eröffnet zusätzlich interessante Entwicklungsoptionen.**

**Durch die vorhandenen Strukturen und den gepflegten Zustand eignet sich das Objekt ideal für langfristig orientierte Investoren.**

**Objektnummer: 25351065 - 58644 Iserlohn**

## **Ausstattung und Details**

- Voll vermietet
- 30 Parkplätze
- Große Dachterrasse im OG ( ca. 185 m<sup>2</sup>)
- Drei Balkone im 2. OG

**Objektnummer: 25351065 - 58644 Iserlohn**

## **Alles zum Standort**

Iserlohn präsentiert sich als eine mittelgroße Stadt mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur und einer gut ausgebauten Infrastruktur, die eine solide Basis für nachhaltige Investitionen bildet. Die diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit Schwerpunkten im verarbeitenden Gewerbe, Gesundheitswesen und Bildungssektor sorgt für eine stabile Beschäftigungslage und eine verlässliche Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Die Stadt überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität, Sicherheit und eine umfassende verkehrstechnische Anbindung, was sie zu einem attraktiven Standort für langfristig orientierte Kapitalanleger macht.

Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich besonders in der Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten: So sind mehrere Bushaltestellen wie Düsingstraße und Brandkopf in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar, während der Bahnhof Iserlohn in rund 17 Minuten bequem zu Fuß erreichbar ist. Zudem gewährleisten nahegelegene Autobahnanschlüsse eine optimale Erreichbarkeit für Pendler und Gewerbe. Diese verkehrstechnische Anbindung sichert eine hohe Mobilität und macht die Lage besonders attraktiv für Mieter aus verschiedenen Berufsgruppen.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist vielfältig und reicht von Kindertagesstätten wie der Kita Villa Afrika, die nur drei Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu weiterführenden Schulen und der Fachhochschule Südwestfalen, die in einem Radius von etwa 13 bis 25 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Dies garantiert eine konstante Nachfrage von Familien und jungen Berufstätigen. Im Gesundheitsbereich bieten renommierte Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser wie das Krankenhaus Bethanien Iserlohn eine umfassende medizinische Versorgung in fußläufiger Entfernung, was die Attraktivität der Lage weiter erhöht. Ergänzt wird das Umfeld durch ein vielfältiges Freizeitangebot mit Sportanlagen, Parks und kulturellen Einrichtungen, die das Wohnumfeld lebendig und ansprechend gestalten.

Für den Investor bietet diese Lage eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und langfristiger Wertstabilität. Die Nähe zu wichtigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung gewährleisten eine nachhaltige Attraktivität für Mieter und sichern somit eine verlässliche Rendite. Insgesamt überzeugt Iserlohn als Standort mit moderatem Risiko und stabilem Wachstumspotenzial, ideal für eine strategisch ausgerichtete Immobilienanlage.

**Objektnummer: 25351065 - 58644 Iserlohn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 58.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**Objektnummer: 25351065 - 58644 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)**