Iserlohn / Wermingsen

Modernes & großzügiges Gewerbeobjekt mit optimaler Anbindung

Objektnummer: 25351063

KAUFPREIS: 999.500 EUR • GRUNDSTÜCK: 2.266 m²

Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

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

Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Auf einen Blick

Objektnummer	25351063
Baujahr	1990
Stellplatz	22 x Freiplatz

Kaufpreis	999.500 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 1.730 m²
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 1730 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1730 m²
Bürofläche	ca. 580 m²

Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	02.06.2032

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	70.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

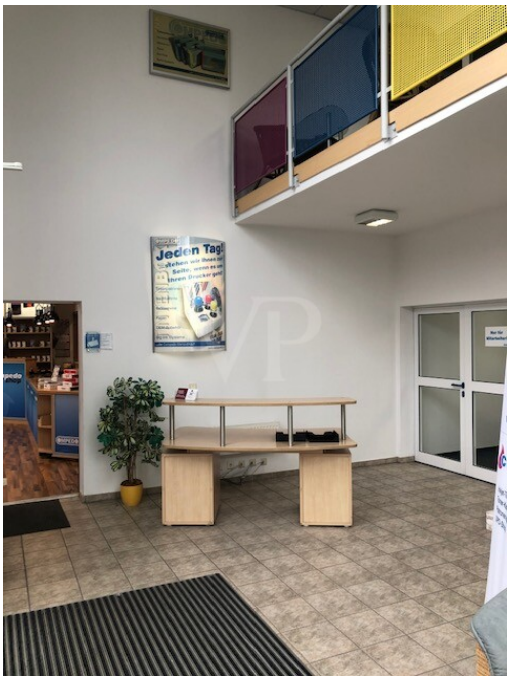
Die Immobilie

Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Die Immobilie

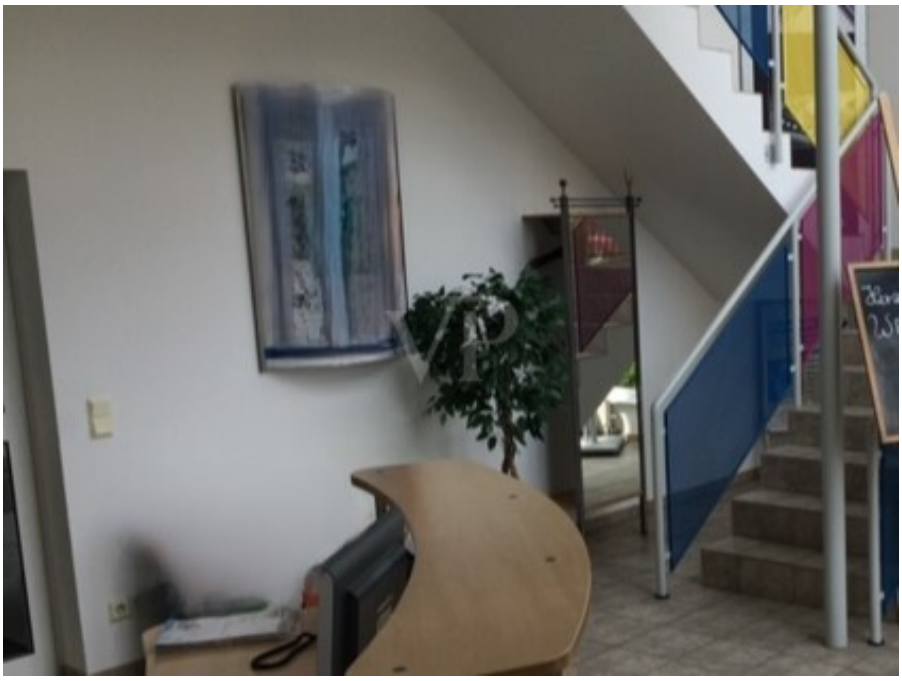
Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Die Immobilie



Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Die Immobilie



Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

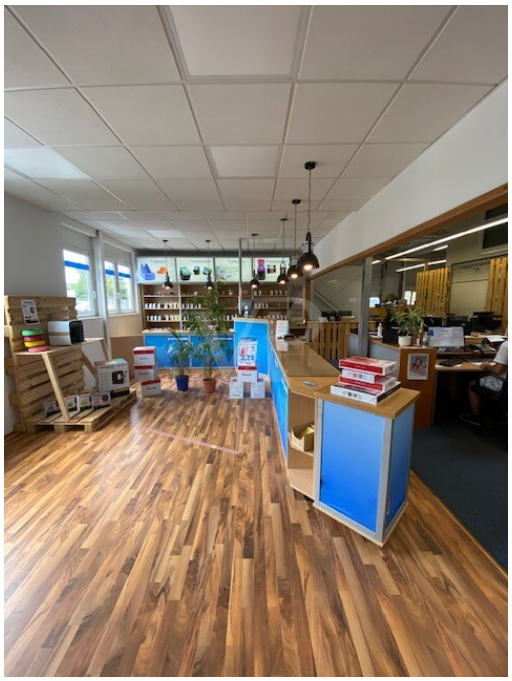
Die Immobilie

Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Die Immobilie

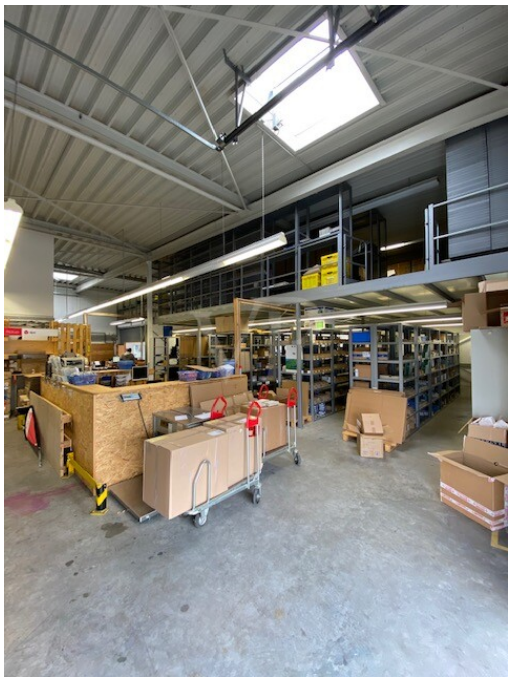


Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Die Immobilie

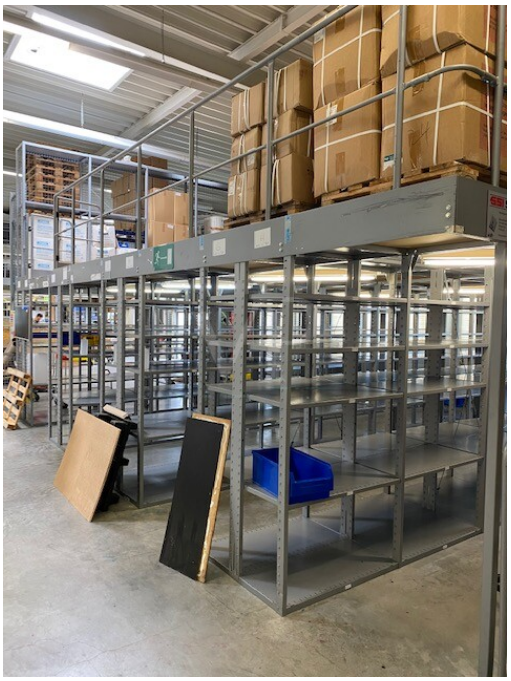
Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Die Immobilie



Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Die Immobilie



Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie ein vielseitig nutzbares Gewerbeobjekt mit großzügiger Freifläche auf einem ca. 2.266 m² großen Grundstück. Die Immobilie wurde im Jahr 1990 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es bietet optimale Voraussetzungen für produzierendes Gewerbe und / oder Lagerhaltung sowie großzügige Büroflächen auf 2 Etagen.

Die Halle verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung, sodass die Flächen flexibel genutzt werden können. Dank der ebenerdigen Bauweise ist das Be- und Entladen von Waren ohne Aufwand möglich. Großzügige Zufahrtswege und die vollständige Umzäunung des Grundstücks sorgen für Komfort und Sicherheit. Zwei elektrisch betriebene Schiebetore ermöglichen eine unkomplizierte Zufahrt sowohl für Pkw als auch für Lkw.

Der Hallenbereich ist mit modernen Installationen ausgestattet. Ein besonderes Augenmerk gilt der Gastherme, die im Jahr 2019 erneuert wurde. Sie gewährleistet eine zuverlässige und energieeffiziente Beheizung aller relevanten Bereiche. Fenster- und Türelemente bieten großzügigen Lichteinfall und sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Die Büros mit südlich ausgerichteten Fenstern bieten zusätzlich noch eine elektrische Beschattungsanlage.
Die obere Büroetage ist zusätzlich noch komplett klimatisiert. Darüber hinaus bestehen vielfältige Möglichkeiten zur Realisierung individueller Nutzungswünsche. Auf dem Dach des Hallenbereichs ist eine Solaranlage mit 129,6 kWp installiert, diese kann wahlweise zusätzlich erworben werden. Die derzeitige jährliche Miete der Dachfläche für die Solaranlage beträgt 1.000 €/p.a.

Eine Besonderheit der Immobilie ist das umfangreiche Parkplatzangebot. Insgesamt stehen 22 Stellplätze zur Verfügung – ausreichend für Mitarbeiter, Kunden und Besucher. Direkt neben dem Eingang finden Sie 8 Kundenparkplätze, die für bequeme Erreichbarkeit sorgen. Zusätzlich gibt es 8 weitere Parkplätze auf einer geschotterten Fläche und jeweils 2 zusätzliche Stellplätze neben sowie hinter dem Gebäude. Dies bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten; auch bei höherem Mitarbeiter- oder Kundenaufkommen bleibt die Parksituation entspannt.

Das Außenareal ist pflegeleicht angelegt und ermöglicht eine Vielzahl gewerblicher Aktivitäten – sei es Lagerhaltung im Freien, Rangier- oder Abstellflächen für Fahrzeuge und Maschinen. Die vollständige Einfriedung samt zweier Schiebetore trägt maßgeblich zur Sicherheit bei und schützt wertvolles Inventar.

Die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist als ausgesprochen günstig zu bezeichnen – ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die eine effiziente Logistik und gute Erreichbarkeit benötigen. In unmittelbarer Umgebung finden sich weitere gewerbliche Ansiedlungen, sodass Synergieeffekte einfach und unkompliziert genutzt werden können.
Auf dem Hallendach befindet sich eine große Solaranlage die auf Wunsch ebenfalls erworben werden kann.

Das Objekt kann kurzfristig übernommen werden, sodass einer schnellen Inbetriebnahme nichts im Wege steht.

Der gepflegte Zustand, die vorteilhafte Raumaufteilung und das großzügige Grundstück machen dieses Gewerbeobjekt mit Freifläche zu einer markanten Immobilie für unterschiedlichste Branchen und Unternehmungen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um das Potenzial dieser Immobilie persönlich kennenzulernen und Ihre individuellen Anforderungen zu besprechen.

Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Ausstattung und Details

*** Decken mit integrierten LED Beleuchtungsfeldern**
*** Isolierverglasung & elektrischer Sonnenschutz außen an den Fenstern sowie Vertikallamellen innen**
*** Obergeschoss komplett klimatisiert**
Technik:
*** Komplette CAT5 Verkabelung in allen Büro und Produktionsräumen**
*** EDV Schränke in klimatisiertem Serverraum durch einen F30 Feuerabschnitt getrennt**
*** Alarmanlage mit Aufschaltung zum Sicherheitsdienst**
*** Videoüberwachung innen und außen**
*** Produktionsfläche ca. 830 m²**
*** Lagerflächen auf zwei Ebenen ca. 320 m²**
*** Bürofläche ca. 580 m²**
*** Hallenhöhe: ca. 6,40 m schräg abfallend auf ca.4,80 m**
Anlieferung sowohl über bodenebene Rolltore als auch über eine Laderampe möglich
*** Tor 1 Breite: ca. 3,0 m, Höhe ca. 3,49 m**
*** Tor 2 Breite: ca. 2,5 m, Höhe ca. 3,51 m**
*** Laderampe Breite: ca. 4 m, Höhe ca. 2,96 m.**

Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

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.
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.

Objektnummer: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Weitere Informationen

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: 25351063 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

---

www.von-poll.com