Iserlohn / Wermingsen

Top gepflegt & modern - Maximale Sichtbarkeit für Ihr Gewerbe!

Property ID: 25351032

PURCHASE PRICE: 849.900 EUR • **LAND AREA:** 1.804 m^2

Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

At a glance

Property ID	25351032
Year of construction	1971
Type of parking	12 x Outdoor parking space

Purchase Price	849.900 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 2.063 m²
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 1408 m²
Rentable space	ca. 1910 m²

Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Energy Data

Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	01.07.2035

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

The property

Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

The property

Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

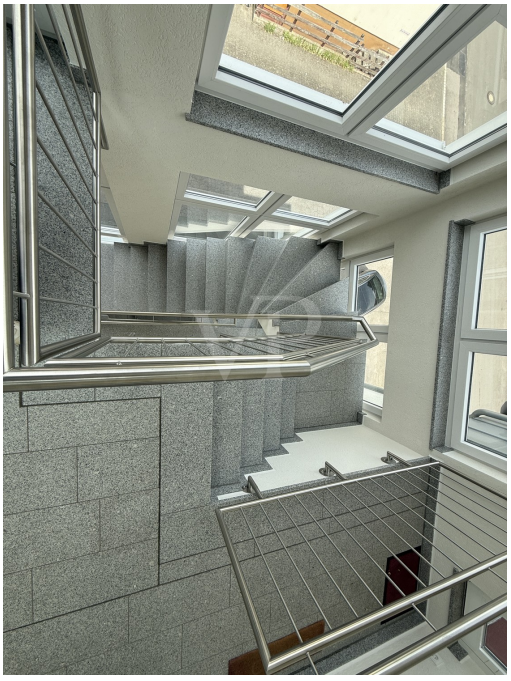
The property

Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

The property

Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

The property



Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

The property

Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

The property

Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

The property

Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

The property

Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

The property

Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

The property

Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

The property

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

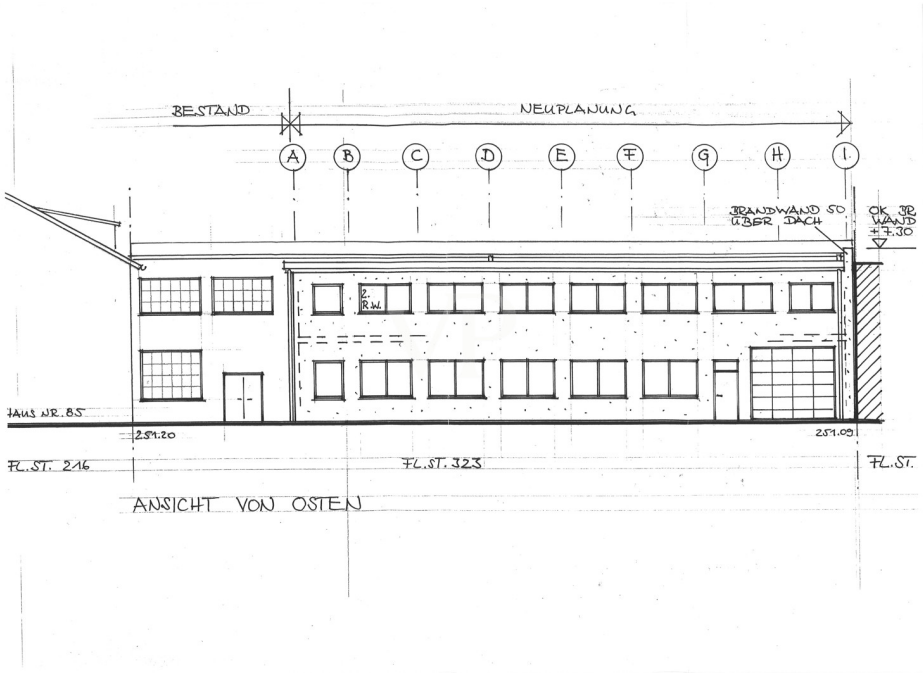
Top-Makler Iserlohn

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

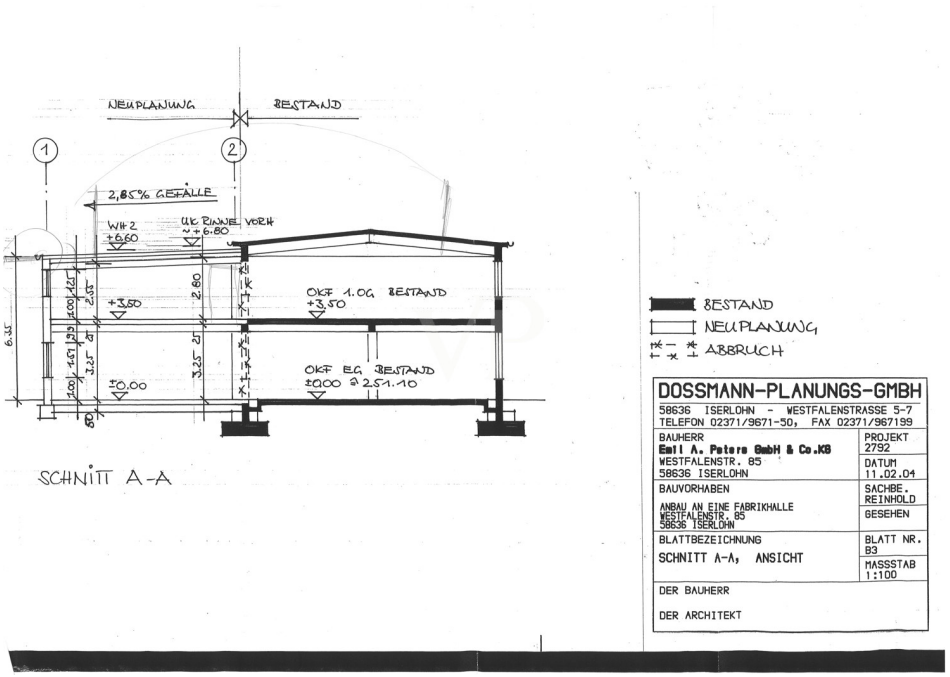
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 09/25



Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

The property



Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

A first impression

Der umfangreiche Gewerbekomplex befindet sich direkt an einer viel befahrenen Hauptstrasse – dies bietet Ihnen und Ihrem Business maximale Sichtbarkeit in Iserlohn. Sämtliche Gebäude befinden sich in einem außerordentlich gepflegten Zustand!
Werk 1 wurde ursprünglich im Jahr 1953 erbaut. Im Jahr 2005 folgte ein umfangreicher An- und Umbau. Das Werk 1 dient hauptsächlich als Produktionsfläche.

Die Anlieferung für die Produktion erfolgt über ein Tor (H: ca. 3,0 m x B: ca. 3,50 m) bzw. über eine Doppeltür (H: ca. 1,92 m x B: ca. 1,57m). Die Deckenhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,96 m.
Auch das Obergeschoss diente als reine Gewerbefläche (Montage & Lager).
Anlieferung für das 1. OG ist über ein Doppelflügelfenster (H: ca. 2,29 m x B: ca. 1,99 m) gewährleistet. Die relevante Deckenhöhe beträgt ca. 2,89 m.
Ein Lastenaufzug ist vorhanden. Die Tragfähigkeit beträgt 1.000 kg, die Lastenhöhe liegt bei ca. 1,8 m und die Breite bei ca. 1,21 m.
Im Kellergeschoss stehen Ihnen ca. 62 m² zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung.
Stromversorgung: 95 KvA
Heizung (Fernwärme), Wasserleitungen und die sanitären Anlagen für Werk 1 sind im angrenzenden Mehrfamilienhaus untergebracht. Das Mehrfamilienhaus ist nicht im Umfang des Gewerbeverkaufes enthalten! Daher sollte bei einem Verkauf die für das Gewerbe genutzten Flächen entweder separat gemietet oder die Versorgung getrennt werden.
Energieausweis vom 01.07.2025
Energieausweis gültig bis 01.07.2035

Baujahr: 1953, Anbau / Umbau 2005

Endenergieverbauch Wärme 94 kWh/(m²*a)
Endenergieverbauch Strom 39 kWh/(m²*a)

Werk 2 wurde 1971 erbaut. Im Jahr 2014 wurde auch hier umfangreich an- und umgebaut.
Über das gesamte Dachgeschoss des Gebäudes erstreckt sich eine großzügige & repräsentative Büroetage mit Fußbodenheizung, teilweise Klimaanlage und Netzwerkkabeln. Hier stehen Ihnen 4 geräumige Büros und ein Serverraum mit Belüftung zur Verfügung. Rings um die gesamte Bürofläche ist eine hübsche Dachterrasse angelegt – ideal, um hier etwas frische Luft zu schnappen und sich eine Pause in der

Sonne zu gönnen.
Auch das Treppenhaus ist mit hochwertigen Granitfliesen und einem Edelstahlgeländer ausgestattet. Die Treppenhausbeleuchtung wird über Bewegungsmelder gesteuert.
Alternativ können Sie auch den Personenaufzug für 6 Personen (Traglast 475 Kg) nutzen, dieser wurde kürzlich neu vom TÜV abgenommen.
Das Gebäude ist mit einer Alarmanlage inkl. Bewegungsmelder gesichert.
Das Erdgeschoss beherbergt moderne Produktionsflächen mit Energieversorgung (Druckluft und Strom) von den Decken. Ein großes Tor (B: ca. 3,94 m x H: ca.2,99 m) dient hier der Anlieferung. Die Deckenhöhe in den Produktionshallen beträgt 2,84 m bis 3,34 m. Es besteht eine Deckenöffnung zum 1. OG.
Zusätzlich zu den Produktionsflächen finden Sie hier noch Damen und Herren WC's sowie einen Umkleideraum.
Die Deckenhöhe in der großen Garage beträgt ca. 2,0m.
Stromversorgung: 90 KvA
Werk 2 ist voll unterkellert und bietet hier noch zusätzliche Nutzfläche.
Beide Gebäude verfügen über eine Alarmanlage
Eine Übergabe kann gern kurzfristig nach notarieller Beurkundung ermöglicht werden.

Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Details of amenities

2014 Anbau Werk 2
2014 modernisiert Werk 2
2014 Alarmanlage Werk 2
2014 Personenaufzug Werk 2
Klimaanlagen Werk 2
Werk 2 Büroetage mit Außenlamellen
2005 Anbau Werk 1
Werk 1 Alarmanlage
Werk 1 Außenlamellen und elektrische Rollladen
2005 Lastenaufzug Werk 1
Elektrische Rollladen
Elektrischen Lamellen

Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

All about the location

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 orIganisierten 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.

Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 148.00 kwh/(m²*a).
Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 25.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

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.

Property ID: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn
Tel.: +49 2371 - 35 19 449
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com