

Iserlohn

## Attraktiver Faktor & top gepflegt – stilvolle Kapitalanlage im Herzen von Iserlohn!

*Property ID: 25351069*



**PURCHASE PRICE: 583.800 EUR • LIVING SPACE: ca. 387 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12.5 • LAND AREA: 818 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn

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

**Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn**

## At a glance

Property ID	<b>25351069</b>	Purchase Price	<b>583.800 EUR</b>
Living Space	ca. 387 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Mansard roof	Condition of property	Renovated
Rooms	12.5	Construction method	Solid
Bedrooms	9.5	Usable Space	ca. 112 m <sup>2</sup>
Bathrooms	5	Equipment	Guest WC, Garden / shared use
Year of construction	<b>1895</b>		
Type of parking	7 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	142.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.04.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1895

Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn

## The property



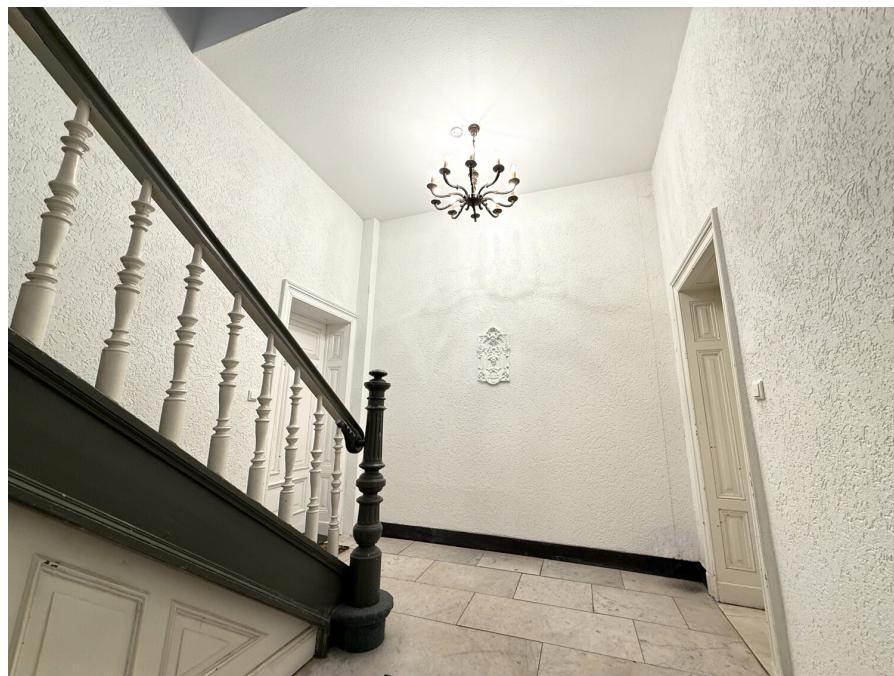
Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn

## The property



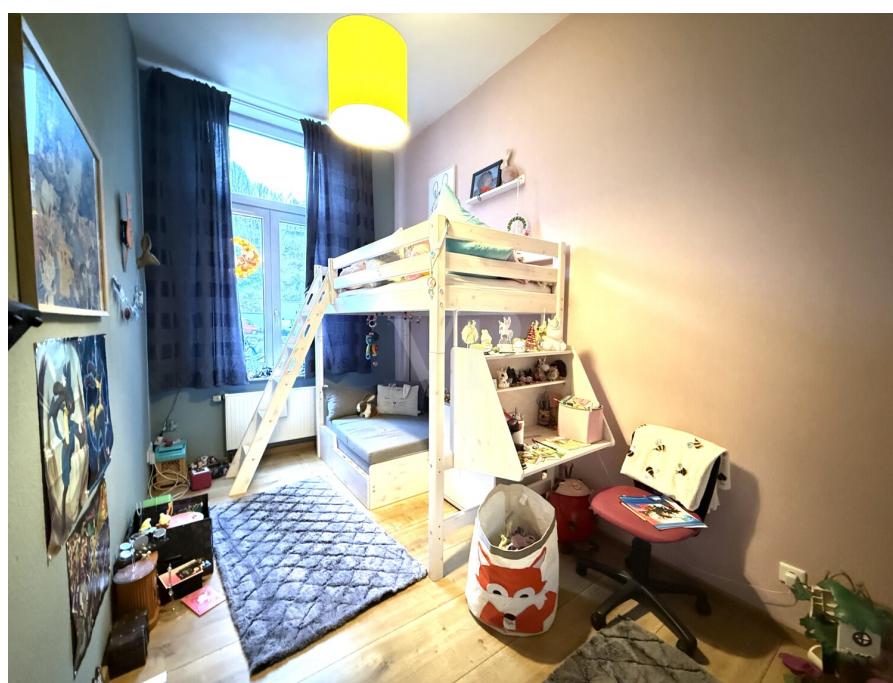
Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn

## The property



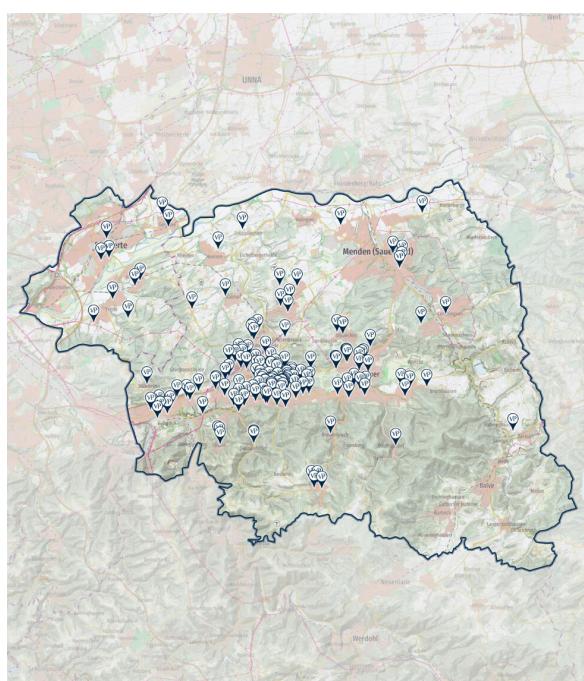
Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn

## The property



Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Unsere  
vermittelten  
Immobilien  
in der Region  
Iserlohn.**

Partner-Shop Iserlohn  
Mendener Straße 45a  
58636 Iserlohn  
T.: 02371 - 35 19 449  
iserlohn@von-poll.com

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

Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn

## The property

**VP** | VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen





**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

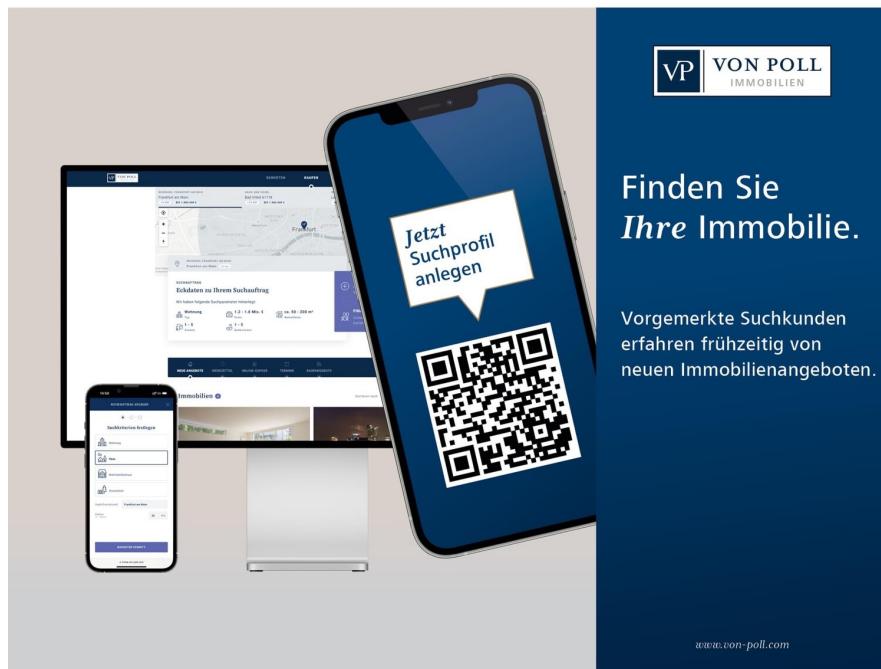
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn

## The property



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

QR code

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn**

## A first impression

Zum Verkauf steht ein außergewöhnlich gepflegtes und vollständig vermietetes Mehrfamilienhaus mit zahlreichen stilprägenden Jugendstilelementen. Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend saniert und modernisiert und präsentiert sich in einem technisch wie optisch sehr guten Zustand.

Dieses Objekt richtet sich insbesondere an Kapitalanleger, die neben einer soliden Rendite auch Wert auf besondere Architektur und nachhaltige Vermietbarkeit legen. Die vorhandenen Etagenheizungen minimieren den Abstimmungsbedarf bei den Nebenkosten und sorgen für eine klare Kostenstruktur.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten, die bereits in Eigentumswohnungen (ETW) aufgeteilt sind – ein zusätzlicher strategischer Vorteil für zukünftige Verwertungsoptionen.

-->Jahresnettokaltmiete ab 01.04.2026: 41.700 € (Faktor 14)

Gesamtwohnfläche: ca. 387 m<sup>2</sup>

Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine Doppelgarage sowie sieben Stellplätze, was die Vermietbarkeit weiter erhöht. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dort großzügige zusätzliche Abstellflächen für die Mieter.

Die Lage ist verkehrsgünstig und zugleich zentral – die Innenstadt ist fußläufig erreichbar.

Zur Info: es besteht kein Denkmalschutz

Kontaktieren Sie uns gern für Ihren persönlichen vor-Ort Termin!

**Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn**

## Details of amenities

2015 Anbau Holzterrasse  
2015 Anbau Komplettsanierung  
2015 EG links Komplettsanierung  
2015 Zwei Velux-Dachfenster  
2016 OG Terrasse + Edelstahlgeländer  
2016 Fassadensanierung Hinten +Stuck  
2016 Zwei Heizungsthermen  
2016 OG Komplettsanierung  
2017/2018 Drei Heizungsthermen  
2018 EG rechts Komplettsanierung  
2018 Anbau Neue Dusche und Duschwanne  
2019 OG Kaminofen & Außenkaminrohr  
2021 Flur neuer Anstrich  
2021 Zaunrestaurierung/verzinkt  
2021 Grenzmauer/L-Steine erneuert  
2021 Pflastersteine Parkplatz neu  
2021/2022 Einfahrt gepflastert  
Doppelgarage  
7 Stellplätze  
Gartennutzung

**Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn**

## All about the location

Iserlohn präsentiert sich als eine stabile Mittelstadt mit rund 92.000 Einwohnern und überzeugt durch eine solide Infrastruktur sowie eine ausgewogene wirtschaftliche Basis. Die Stadt bietet eine funktional sichere Umgebung mit einer leicht überdurchschnittlichen Sicherheitswahrnehmung, was sie zu einem verlässlichen Standort für Immobilieninvestitionen macht. Mit einem umfassenden Angebot an Bildungseinrichtungen, einem Krankenhaus sowie einer guten Anbindung an den regionalen Verkehr und den nahegelegenen Flughafen Dortmund, erfüllt Iserlohn alle Voraussetzungen für nachhaltige Wertentwicklung und stabile Mieteinnahmen. Die moderaten Immobilienpreise und die familienorientierte Wohnstruktur mit großzügigen Einheiten schaffen ein attraktives Umfeld für renditeorientierte Anleger, die auf langfristige Stabilität setzen.

Die Lage besticht durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: In nur einer Minute erreichen Sie eine Bushaltestelle, und der Bahnhof Iserlohn ist in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar. Zudem sind mehrere Autobahnanschlüsse innerhalb von ca. 10 Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Wirtschaftsregionen gewährleistet. Diese ausgezeichnete Erreichbarkeit sichert eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und unterstreicht die Attraktivität des Standortes für professionelle Investoren.

Das Umfeld bietet eine breite Palette an hochwertigen Annehmlichkeiten, die den Wohnwert nachhaltig steigern. Im Bildungsbereich befinden sich renommierte Schulen wie das Gymnasium nur drei Minuten zu Fuß entfernt, ergänzt durch mehrere Grund- und weiterführende Schulen sowie zwei Hochschulen, die schnell erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist mit dem nahegelegenen St. Elisabeth Hospital, verschiedenen Fachärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung hervorragend gewährleistet. Für die Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen wie der Filmopalast und das Pop-up Theater zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie ALDI Nord und Kaufland, sind bequem zu erreichen, was die Lebensqualität zusätzlich erhöht.

Für Investoren bietet dieser Standort eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und vielfältigen Annehmlichkeiten, die eine nachhaltige Wertsteigerung ermöglichen. Die Lage in Iserlohn überzeugt durch ihre funktionale Sicherheit und die kontinuierliche Modernisierung der Stadt, was sie zu einer verlässlichen Adresse für renditeorientierte Immobilieninvestitionen macht.

**Property ID: 25351069 - 58636 Iserlohn**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 142.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25351069 - 58636 Iserlohn**

## 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](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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