

Iserlohn / Obergrüne

# Stabile Kapitalanlage mit nachhaltigem Wertpotential

CODE DU BIEN: 26351042



PRIX D'ACHAT: 533.400 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 444 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 437 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26351042</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 444 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>14</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>13</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>13</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1900</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>533.400 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2026</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Refait à neuf</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 93 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse</b>

**CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>196.10 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>20.09.2029</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Électrique</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1920</b>

CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



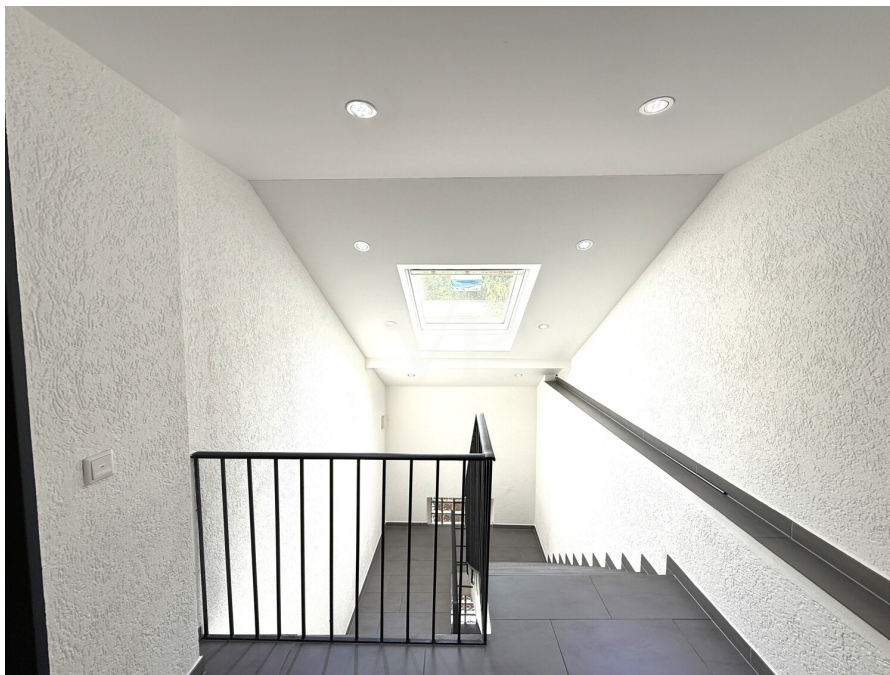
CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



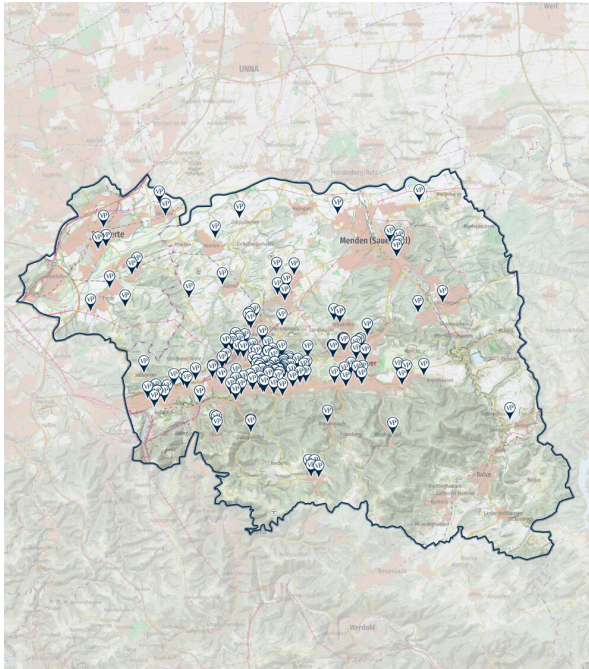
CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



### 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



### 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)



CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne**

## Une première impression

Dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900 präsentiert sich als außergewöhnliches Angebot in sehr gepflegtem Zustand und überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 444 m<sup>2</sup> sowie eine Grundstücksgröße von ca. 437 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen des Verkaufs werden gleich zwei Immobilien im Paket angeboten – zwei Immobilien, ein Preis – was selten und attraktiv zugleich ist.

Das Gebäude wurde seit 2013 regelmäßig modernisiert und instand gehalten und besticht durch eine fortlaufende Modernisierungshistorie. Bereits 2015 wurde das gesamte Treppenhaus überarbeitet und die Fassade neu verputzt sowie gestrichen.

Weitere zentrale Maßnahmen erfolgten über die letzten Jahre.

In diesem Jahr u.a. ein neuer Anstrich des Hinterhauses und im Haupthaus die Erneuerung der Wasseranschlüsse im Keller.

Das Haupthaus erhielt bereits 2005 eine neue Dacheindeckung, das Hinterhaus in 2025, sodass auch in diesem Bereich aktueller Standard gewährleistet ist.

Somit handelt es sich um eine Immobilie, die ständig modernisiert und gepflegt wurde.

Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und bietet alles, was für einen langfristigen und sicheren Gebrauch erforderlich ist.

Dank der erheblichen Sanierungen und der letzten umfassenden Modernisierungen präsentiert sich das Haus in einem durchweg sehr gepflegten Zustand.

Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme und einen zeitgemäßen Wohnkomfort.

Der Zustand der Immobilie lässt kein Modernisierungsdefizit erkennen und garantiert eine sofortige Nutzung ohne aufwendige Sanierungsmaßnahmen.

Ein weiterer großer Vorteil ist, dass das Mehrfamilienhaus voll vermietet ist. Die Mieterstruktur ist einfach aber durchweg solide, sodass regelmäßig sichere Mieteinnahmen bei den Mietgeldbeziehern gewährleistet sind.

Diese Kontinuität macht die Immobilie besonders für Kapitalanleger und Investoren interessant, die Wert auf stetige Erträge und wenig Verwaltungsaufwand legen.

Die hervorragende Vermietungssituation bietet zudem Planungssicherheit für die kommenden Jahre.

Die Kombination aus guter Flächenaufteilung, ansprechendem Erscheinungsbild und langer Modernisierungshistorie bietet ein attraktives Gesamtbild.

**Jahresnettokaltmiete: 39.506 € (Faktor: 13,50)**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Dieses Angebot bietet die seltene Gelegenheit, zwei gepflegte Wohnhäuser mit bewährter Vermietungssituation und fortlaufender Instandhaltung zu erwerben.**

**CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne**

## **Détails des commodités**

- 2026 HH (Haupthaus) Anstrich des Keller**
- 2026 HH Isolieren der Heizungsrohre im Keller**
- 2026 HH Treppenhaus und Türrahmen gestrichen**
- 2026 Hinterhaus Fassade gestrichen**
- 2026 HH Wasseranschlüsse im Keller erneuert**
- 2025 Hinterhaus, Dach neu gedeckt**
- 2025 Hinterhaus Neues Bad**
- 2025 HH Fassadenanstrich Nacharbeiten**
- 2025 HH Paterre li- Neues Bad, Boden erneuert**
- 2025 HH 1. Etage hi- Wasserschaden repariert**
- 2025 HH 1. Etage re- Schönheitsreparaturen**
- 2023 HH 2. Etage li- Schönheitsreparaturen**
- 2023 Hinterhaus unten- Komplettumbau, Dämmung und Belüftung**
- 2022 HH 1. Etage li- Wohnungstür und Bad**
- 2020 HH Paterre hi- Deckenkonstruktion neu, Boden, Küche, Bad**
- 2020 HH 2. Etage hi- Bad neu**
- 2020 HH 3. Etage vorn- Dachinnenverkleidung neu, Böden, Bad**
- 2018 HH 3. Etage re- Dachinnenverkleidung neu, Böden, Bad**
- 2017 HH Erneuerung Heizungsanlage, neue Gastherme**
- 2017 HH Erneuerung Zähleranlage**
- 2015 HH Treppenhaus modernisiert, Fassade neu verputzt und gestrichen**
- 2013 HH 2. Etage re- Bad neu**

**CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne**

## Tout sur l'emplacement

Iserlohn-Obergrüne besticht durch seine ruhige, etablierte Wohnlage, die von einer stabilen, familienorientierten Bevölkerung geprägt ist. Die Stadt Iserlohn verfügt über eine solide wirtschaftliche Basis mit einem diversifizierten Mittelstand aus Industrie und Dienstleistung, was eine nachhaltige Beschäftigungssituation gewährleistet. Die attraktive Infrastruktur und die gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz schaffen ideale Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Die Sicherheit in Obergrüne ist überdurchschnittlich hoch, was die Lage besonders für Eigentümer und anspruchsvolle Mieter interessant macht. Der Immobilienmarkt präsentiert sich mit moderaten Preisen im mittleren dreistelligen Bereich pro Quadratmeter als stabil und wertbeständig, wobei die Nachfrage insbesondere von Familien und Pendlern getragen wird, die Wert auf Qualität, Raum und Naturnähe legen.

Die Lage in Obergrüne überzeugt durch ihre grüne, suburban geprägte Atmosphäre mit überwiegend eigengenutztem Ein- und Zweifamilienhausbestand, die eine nachhaltige Wohnqualität garantiert. Dieses etablierte Wohnviertel bietet eine attraktive Kombination aus Ruhe, Sicherheit und einer lebendigen Gemeinschaft, die langfristige Stabilität und Wertbeständigkeit verspricht. Die begrenzten Neubauaktivitäten und die kontinuierliche Modernisierung des Bestands sorgen für ein ausgewogenes Angebot, das den Standort als verlässliche Kapitalanlage auszeichnet.

In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Für die Gesundheitsversorgung stehen mehrere Apotheken wie die Marien Apotheke (4 Minuten zu Fuß) sowie Ärzte und das Krankenhaus Bethanien Iserlohn (circa 22 Minuten zu Fuß) zur Verfügung, was eine umfassende medizinische Betreuung sichert. Einkaufsmöglichkeiten sind mit Supermärkten wie Rewe und Aldi in nur 4 Minuten Fußweg bequem erreichbar, was den Alltag angenehm gestaltet. Freizeit- und Sportangebote, darunter Parks und das Steinbruchstadion, sind bereits in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten attraktive Erholungsräume. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere nahegelegene Bushaltstellen wie „Grüner Talstraße“ (3 Minuten zu Fuß) gewährleistet, während der Bahnhof Iserlohn in etwa 21 Minuten zu Fuß erreichbar ist und den Zugang zu regionalen Zugverbindungen ermöglicht.

Für Investoren bietet Obergrüne somit eine vielversprechende Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und einem attraktiven Umfeld, das nachhaltige Mieteinnahmen im mittleren bis gehobenen Segment ermöglicht. Die Lage zeichnet sich durch eine ausgewogene Balance zwischen urbaner Erreichbarkeit und naturnaher Wohnqualität aus, die langfristig Wertstabilität und moderate Wertsteigerungen verspricht.

**Damit stellt Obergrüne eine verlässliche und zukunftssichere Investitionsmöglichkeit dar,  
die Sicherheit und Qualität in einem gefragten Marktsegment vereint.**

**CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Jörg Retzlaff**

---

**Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn**

**Tel.: +49 2371 - 35 19 449**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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