

Iserlohn

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

????????? ??????????: 25351069



???? ??????: 583.800 EUR • ??????????: ca. 387 m² • ??????: 12.5 • ?????? ????: 818 m²

??????? ????????: 25351069 - 58636 Iserlohn

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25351069 - 58636 Iserlohn

?? ??? ??????

???????? ??????????	25351069	???? ??????	583.800 EUR
???????????	ca. 387 m²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	????? Mansard		beträgt 4,76 % (inkl.
?????????	12.5		MwSt.) des
???????????? ???	9.5		beurkundeten
??????????		?????????	Kaufpreises
??????????	5	?????????	????????
????? ?????????????	1895	?????????????	ca. 112 m²
????? ?????????????	7 x ????????????	??????	
	????? ?????????????,	????????	WC ?????????????,
	2 x ????????		?????

??????? ?????????: 25351069 - 58636 Iserlohn

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ???????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ??????????	142.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	05.04.2032	?????????? ????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1895

??????? ???????? : 25351069 - 58636 Iserlohn

?? ????????



??????? ???????? : 25351069 - 58636 Iserlohn

?? ????????



??????? ???????? : 25351069 - 58636 Iserlohn

?? ????????



???????? ???????? : 25351069 - 58636 Iserlohn

?? ????????



??????? ???????? : 25351069 - 58636 Iserlohn

?? ????????



??????? ???????: 25351069 - 58636 Iserlohn

?? ????????



???????? ???????? : 25351069 - 58636 Iserlohn

?? ????????



??????? ?????????: 25351069 - 58636 Iserlohn

?? ????????



??????? ???????? : 25351069 - 58636 Iserlohn

?? ????????



??????? ???????? : 25351069 - 58636 Iserlohn

?? ????????



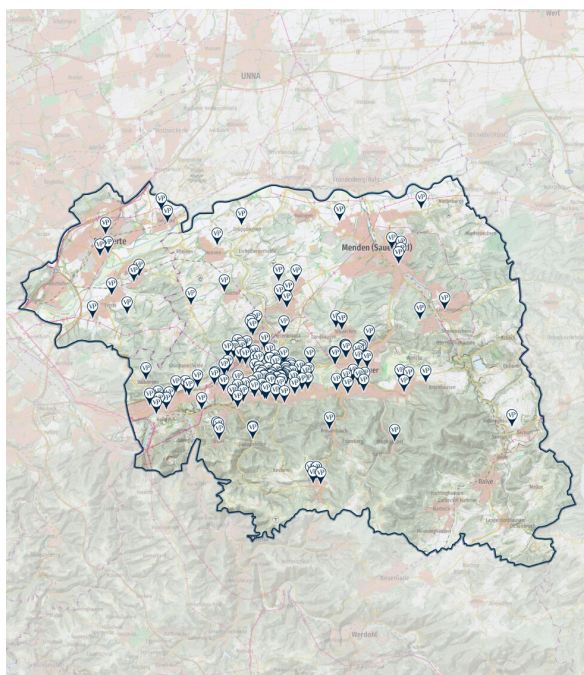
??????? ???????: 25351069 - 58636 Iserlohn

?? ????????



??????? ???????? : 25351069 - 58636 Iserlohn

?? ????????



???????? ?????????: 25351069 - 58636 Iserlohn

?? ?????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

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

??????? ???????? : 25351069 - 58636 Iserlohn

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25351069 - 58636 Iserlohn

??? ?????? ???????????

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 m²

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!

??????? ?????????: 25351069 - 58636 Iserlohn

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 25351069 - 58636 Iserlohn

??? ??? ??? ???????????

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 Filmpalast 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.

??????? ?????????: 25351069 - 58636 Iserlohn

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 142.60 kwh/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25351069 - 58636 Iserlohn

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: iserlohn@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com