

Iserlohn / Wermingsen

# Top gepflegt & modern - Maximale Sichtbarkeit für Ihr Gewerbe!

*Número da propriedade: 25351032*



**PREÇO DE COMPRA: 849.900 EUR • ÁREA DO TERRENO: 1.804 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25351032
Ano de construção	1971
Tipo de estacionamento	12 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	849.900 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área total	ca. 2.063 m <sup>2</sup>
Modernização / Reciclagem	2014
Tipo de construção	Sólido
Área comercial	ca. 1408 m <sup>2</sup>
Área arrendáve	ca. 1910 m <sup>2</sup>
Espaço de escritório	ca. 213 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Remoto	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	01.07.2035	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

## O imóvel



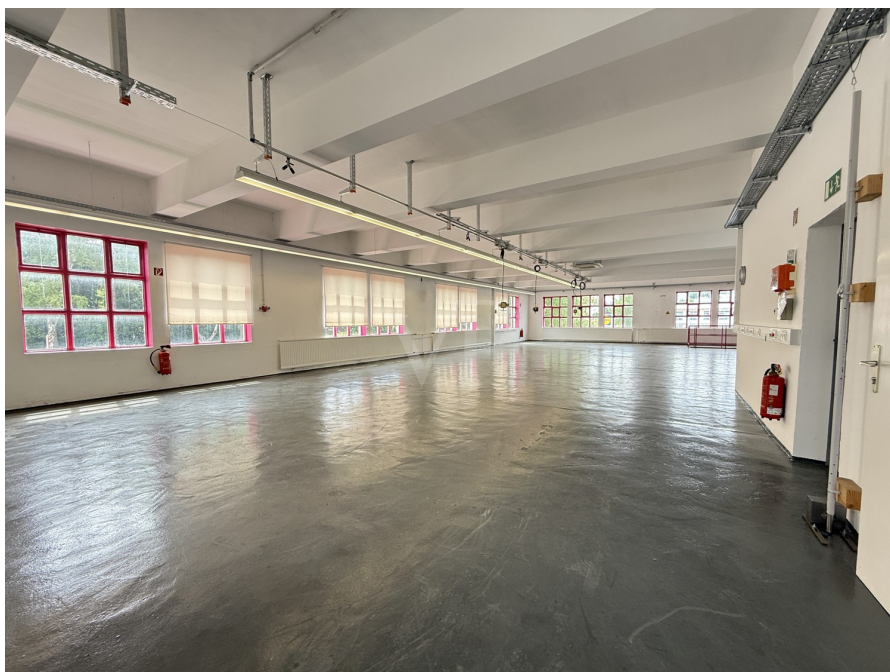
Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

## O imóvel



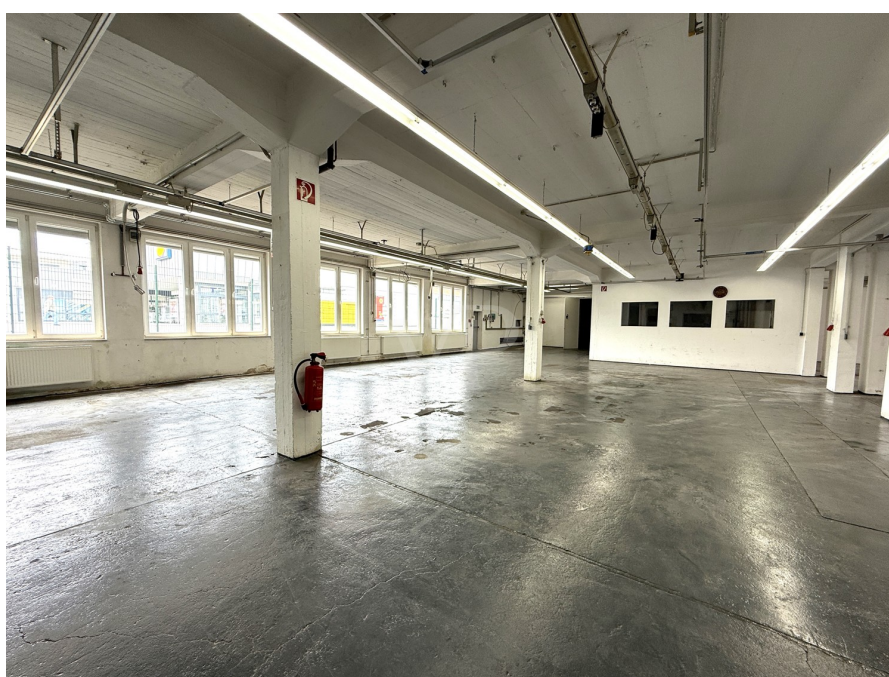
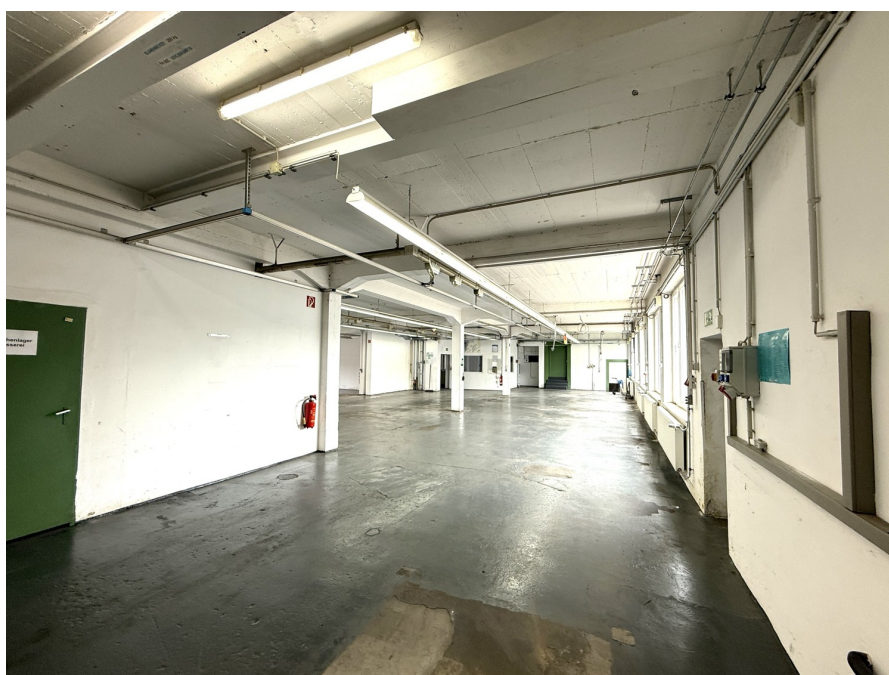
Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

## O imóvel

# Capital



MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

Top-Makler Iserlohn

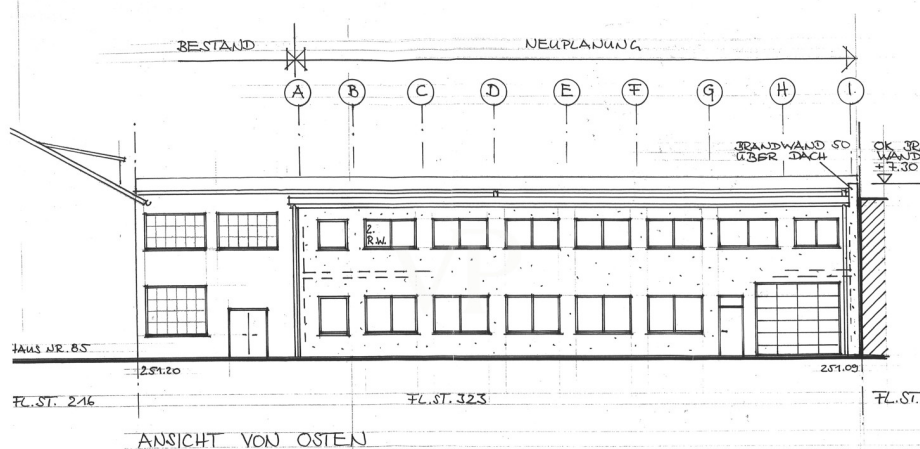


Höchstnote für

von Poll Immobilien

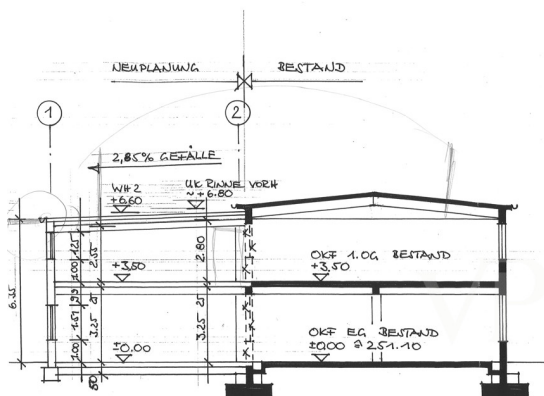
Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25



Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen

## O imóvel



SCHNITT A-A

■ BESTAND  
 □ NEUPLANUNG  
 \*-\* ABRUCH  
 + ±

DOSSMANN-PLANUNGS-GMBH	
58636 ISERLOHN - WESTFALENSTRASSE 5-7 TELEFON 02371/9671-30, FAX 02371/967199	
BAUHERR	PROJEKT
<b>Eil A. Peters GmbH &amp; Co.KG</b>	2792
WESTFALENSTR. 85	DATUM
58636 ISERLOHN	11.02.04
BAUVORHABEN	SACHE
ANBAU AN EINE FABRIKHALLE	REINHOLD
WESTFALENSTR. 85	GESEHEN
58636 ISERLOHN	
BLATTBEZEICHNUNG	BLATT NR.
SCHNITT A-A, ANSICHT	89
	MASSSTAB
	1:100
DER BAUHERR	
DER ARCHITEKT	

**Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen**

## Uma primeira impressão

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 Doppelflügel Fenster (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 m<sup>2</sup> 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**

Endenergieverbrauch Wärme 94 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Endenergieverbrauch Strom 39 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Netzkabeln. 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.**

**Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen**

## **Detalhes do equipamento**

**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 Rollläden**

**2005 Lastenaufzug Werk 1**

**Elektrische Rollläden**

**Elektrischen Lamellen**

**Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen**

## **Tudo sobre a localização**

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.

### **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.

**Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen**

## **Outras informações**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 148.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 25.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Número da propriedade: 25351032 - 58636 Iserlohn / Wermingsen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Jörg Retzlaff**

---

**Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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