

Iserlohn / Zentrum

# Renditestarkes Mehrfamilienhaus mit Altbau- Charme

*Número da propriedade: 26351036*



**PREÇO DE COMPRA: 524.500 EUR • ÁREA: ca. 570 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 22 • ÁREA DO TERRENO: 545 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum**

- **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: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## Numa vista geral

Número da propriedade	26351036
Área	ca. 570 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	22
Quartos	11
Casas de banho	8
Ano de construção	1910

Preço de compra	524.500 EUR
Natureza	Morada multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 105 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	245.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.11.2031	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1910

Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## O imóvel



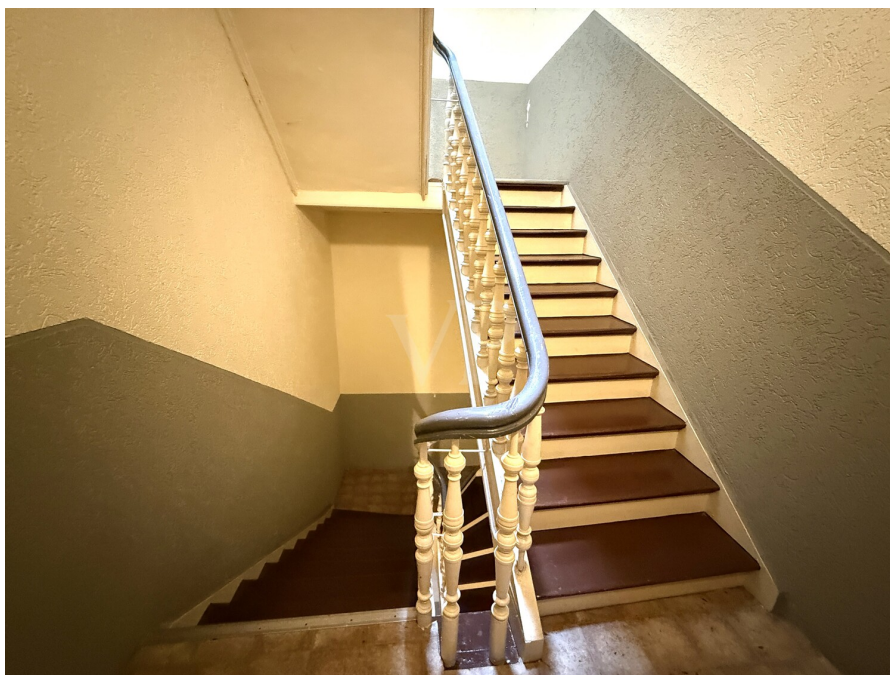
Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## O imóvel



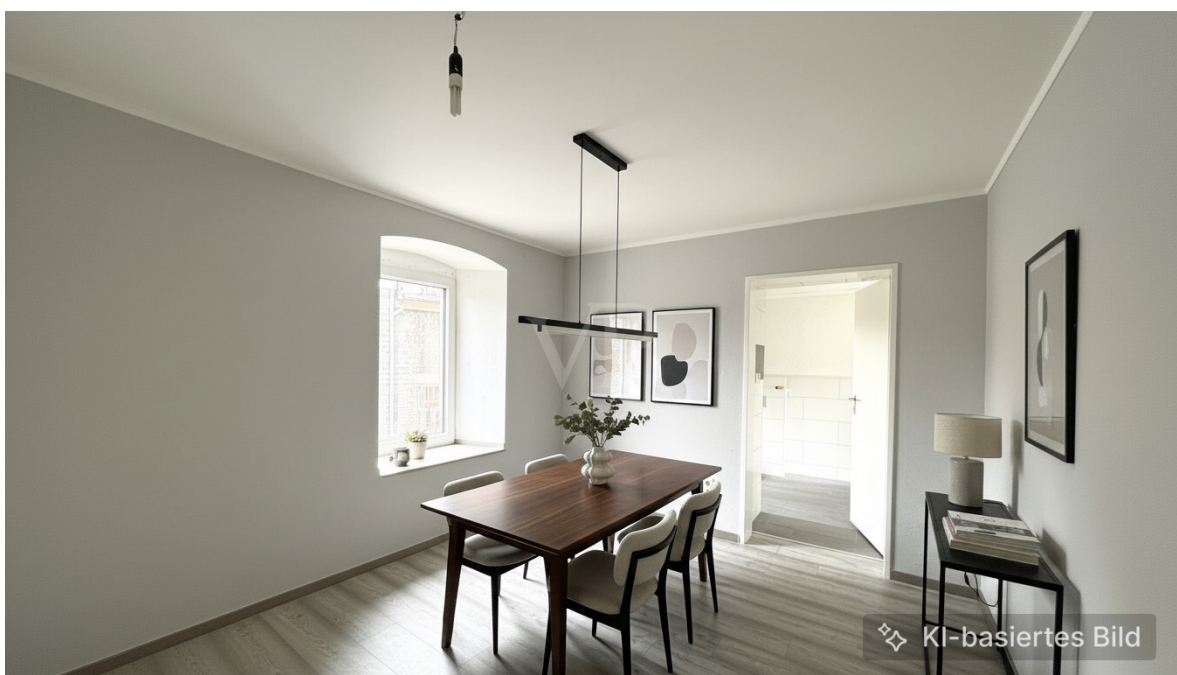
Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## O imóvel



**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

Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## O imóvel



**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)



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

## O imóvel



### 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



**Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum**

## Uma primeira impressão

Willkommen zu einer einzigartigen Gelegenheit, ein Mehrfamilienhaus mit stattlicher Präsenz in einer zentrumsnahen sowie verkehrsgünstigen Lage zu erwerben. Das 1910 erbaute Objekt bietet auf ca. 570 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück misst ca. 545 m<sup>2</sup>.

Das Haus ist als Mehrfamilienhaus konzipiert und umfasst insgesamt 22 Zimmer, davon 11 Schlafzimmer und 8 Badezimmer. Die Ausstattungsqualität ist als einfach einzustufen und bietet damit ausreichend Potenzial für individuelle Gestaltungen und Anpassungen. Das Gebäude präsentiert sich in einem repräsentativen Altbau-Stil mit detailreicher Fassadengestaltung.

Die hofseitige Ansicht zeigt einen rückwärtigen Anbau sowie einen Balkonbereich, der zusätzlichen Nutzwert für die Bewohner schafft.

Im Dachgeschoss steht zusätzliche Abstellfläche zur Verfügung, die praktische Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ein kleiner Gewerbeanteil von unter 10% ergänzt das Angebot.

Die geforderte Instandhaltung wurde durchgeführt. Technisch ist das Objekt mit einer Zentralheizung ausgestattet. SAT-TV ist bereits installiert, was zeitgemäßen Wohnkomfort unterstützt. Das Haus wurde teilweise renoviert, sodass bereits modernisierte Bereiche integriert sind, jedoch Spielraum für weitere eigene Maßnahmen bestehen bleibt.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der öffentliche Nahverkehr schnell erreichbar. Die zentrumsnahe Lage spricht sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger an, die auf eine starke Rendite Wert legen. Die Kombination aus Wohn- und wenig Gewerbefläche ist besonders interessant für flexible Nutzungskonzepte.

Die Fassade des Hauses, geprägt von Stilelementen wie Gesimsen und dekorativen Fenstereinfassungen, trägt zur repräsentativen Wirkung bei. Das Eckgrundstück vermittelt eine gute Sichtbarkeit im Straßenraum. Die direkte Nachbarschaft ist urban geprägt, bestehend aus ähnlichen Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Epochen.

### Flächen:

UG Hinterhaus ca. 75 m<sup>2</sup>

EG Hinterhaus ca. 80 m<sup>2</sup>

EG Gastro ca. 55 m<sup>2</sup>

EG ca. 50 m<sup>2</sup>

1.OG ca. 110 m<sup>2</sup>

2.OG WG1 ca. 55 m<sup>2</sup>

2. OG WG2 ca. 55 m<sup>2</sup>

3. OG ca. 90 m<sup>2</sup>

Anteil Gewerbe an der Gesamtfläche nur 9,65%

Mieteinnahmen: 44.495 €/p.a. (Faktor 11,45)

Die Wohnung im 3. OG steht derzeit leer, der Vermieter übernimmt eine Mietgarantie von 24 Monaten, nach Übergabe, wenn die WG in 3. OG noch leer sein sollte.

Die Übergabe kann kurzfristig nach der notariellen Beurkundung erfolgen.

Zusammengefasst besticht dieses Objekt durch seine historische Bausubstanz, die abgeschlossenen Instandhaltungsmaßnahmen, das breite Nutzungsspektrum, die starke Renditeaussicht sowie die zentrumsnahe und verkehrsgünstige Lage. Ein Haus, das mit vielen Möglichkeiten überzeugt und durch seine Vielfalt zahlreiche Interessenten anspricht.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein vollständiges Bild zu machen.

**Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum**

## **Detalhes do equipamento**

- Haupthaus mit 5 Wohnungen und kleiner Gasto
- Anbau mit 2 Wohnungen
- Verkehrsgünstige Lage
- Teilweise renoviert
- Kleiner Gastoanteil, unter 10%
- Abstellfläche im DG
- SAT- TV

**Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum**

## **Tudo sobre a localização**

Die zentrale Lage sowie die gut vermieteten Objekte unterstreichen die solide Nachfrage, insbesondere im mittleren Preissegment, und bieten somit eine verlässliche Basis für renditeorientierte Investoren. Die Präsenz von Investmentfirmen und die Aussicht auf mittelfristige Wertsteigerungen machen diesen Standort zu einer attraktiven Option für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Stabilität und Wertentwicklung setzen.

Im unmittelbaren Umfeld profitieren Investoren von einer exzellenten Infrastruktur, die eine hohe Lebensqualität und damit eine anhaltende Mietnachfrage garantiert. Die fußläufig erreichbaren öffentlichen Verkehrsmittel, darunter der Bahnhof Iserlohn, sowie mehrere Busstationen in unmittelbarer Nähe, gewährleisten eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Zudem sind mehrere Autobahnanschlüsse in wenigen Fahrminuten erreichbar, was die Mobilität zusätzlich fördert.

Das Angebot an hochwertigen Nahversorgungsmöglichkeiten ist vielfältig und bequem erreichbar: Supermärkte liegen nur wenige Gehminuten entfernt und sichern eine komfortable Versorgung. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Sport- und Unterhaltungseinrichtungen bereit, darunter der Filmpalast und verschiedene Sporthallen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Auch gastronomisch bietet das Zentrum von Iserlohn eine breite Palette an Restaurants, Bars und Cafés, die eine lebendige und attraktive Umgebung schaffen.

Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau ist durch nahegelegene Fachärzte, Apotheken und Krankenhäuser gewährleistet, welches die Attraktivität für Mieter zusätzlich steigert. Bildungsinstitutionen vom Kindergarten bis zur Fachhochschule Südwestfalen sind ebenfalls gut erreichbar, was die Standortqualität weiter unterstreicht.

Für den renditeorientierten Investor bietet Iserlohn Zentrum somit eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Annehmlichkeiten, die eine nachhaltige Wertentwicklung und eine sichere Kapitalanlage versprechen. Dieses urbane Zentrum ist ein vielversprechender Standort, der langfristig attraktive Perspektiven für Immobilieninvestitionen eröffnet.

**Número da propriedade: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum**

## **Outras informações**

**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: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum**

## **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)**