

Iserlohn / Obergrüne

Stabile Kapitalanlage mit nachhaltigem Wertpotential

Número da propriedade: 26351042



PREÇO DE COMPRA: 533.400 EUR • ÁREA: ca. 444 m² • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 437 m²

Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

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

Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Numa vista geral

Número da propriedade	26351042	Preço de compra	533.400 EUR
Área	ca. 444 m ²	Natureza	Morada multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	14	Modernização / Reciclagem	2026
Quartos	13	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	13	Área útil	ca. 93 m ²
Ano de construção	1900	Móveis	Terraço

Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	196.10 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	20.09.2029	Classificação energética	F
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1920

Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

O imóvel



Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

O imóvel



Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

O imóvel



Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

O imóvel



Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

O imóvel



Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

O imóvel



Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

O imóvel



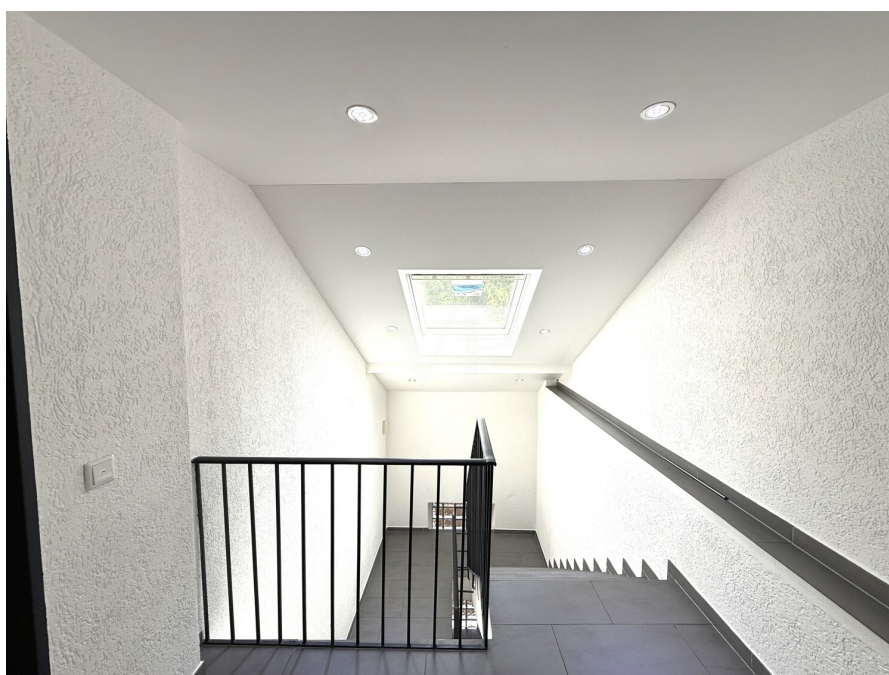
Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

O imóvel



Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

O imóvel



Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

O imóvel



Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

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

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: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

O imóvel



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




Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.



Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Uma primeira impressão

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 m² sowie eine Grundstücksgröße von ca. 437 m².

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.

Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Detalhes do equipamento

- 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**

Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Tudo sobre a localização

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.**

Número da propriedade: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

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

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

www.von-poll.com