

Iserlohn

# Für Investoren- Immobilienportfolio mit Potential

*CODICE OGGETTO: 24351018*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.011 m<sup>2</sup> • VANI: 40.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.809 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn**

## A colpo d'occhio

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24351018                              |
| Superficie netta    | ca. 1.011 m <sup>2</sup>              |
| Vani                | 40.5                                  |
| Camere da letto     | 17.5                                  |
| Bagni               | 11                                    |
| Anno di costruzione | 1890                                  |
| Garage/Posto auto   | 14 x superficie libera,<br>3 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 699.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza                                                                  |

CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                                 | Consumo energetico                                    | 325.10 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 13.05.2034                          | Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico                           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1890                |



CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

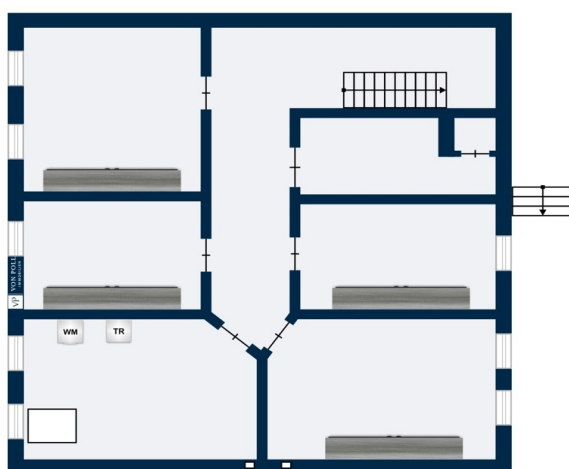
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

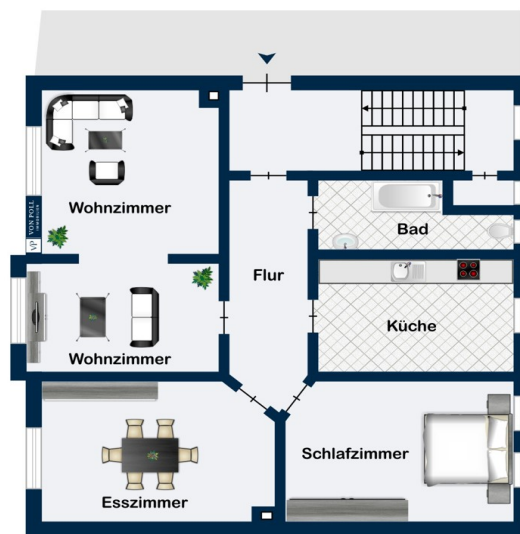
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

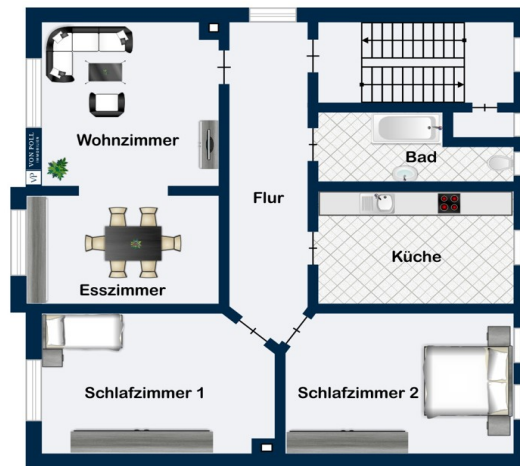
CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn

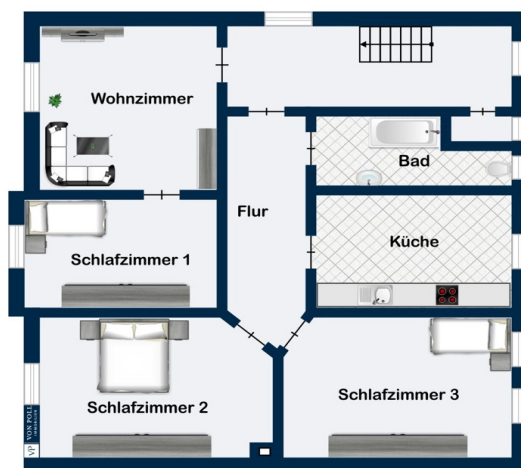
## Planimetrie



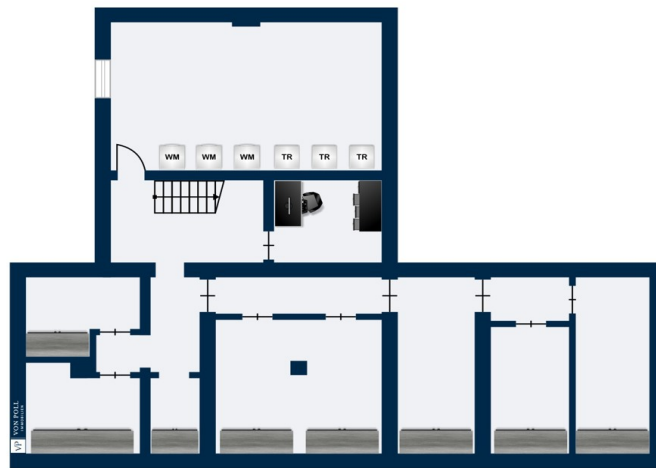


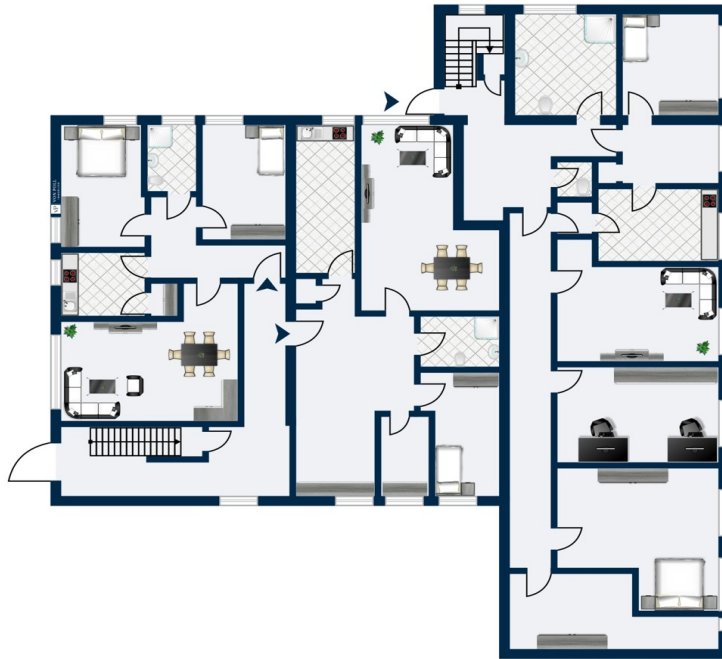






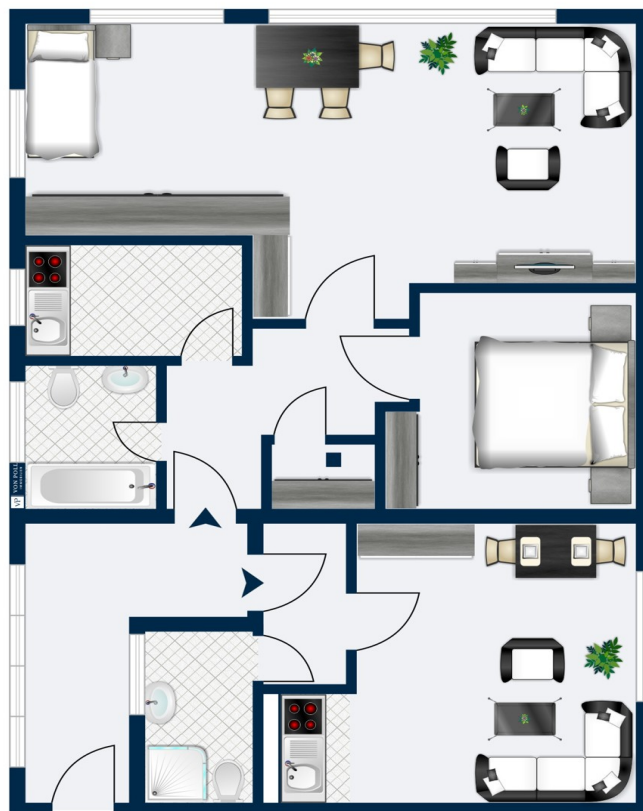












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn**

## Una prima impressione

Wir bieten Projektentwicklern und Kapitalanlegern in zentraler und ruhiger Lage von Iserlohn ein interessantes Immobilienportfolio zum Kauf an.

Es handelt sich um zwei Mehrfamilienhäuser auf einem Flurstück - ein Verkauf ist ausschliesslich im Gesamtpaket umsetzbar!

Haus 1 beeindruckt mit einer eleganten Jugendstilfassade. Die Immobilie bietet drei großzügige Wohneinheiten, welche verlässlich vermietet sind.

Haus 2 verfügt über eine etwas zeitgenössischere Fassade. Das Objekt steht leer und wartet darauf, renoviert zu werden. Der Eigentümer hat bereits mit vorbereitenden Arbeiten begonnen, um die Immobilie zukünftig als reines Wohnhaus nutzen zu können. Momentan findet sich im Erdgeschoss noch eine Bürofläche mit ca. 193 m<sup>2</sup>.

Auf dem Areal befinden sich 14 Stellplätze, 5 davon sind vermietet.

Auch 3 Garagen sind vorhanden, davon 2 vermietet.

Summe der derzeitigen Mieteinnahmen (aus Haus 1 Nummer 48): 1.889,00€/p.m. inkl. Garage & Stellplätzen

Unter Berücksichtigung des Mietspiegel (ca. 6,40 €/m<sup>2</sup>- ca. 7,20 €/m<sup>2</sup> ) sind Gesamtmieteinnahmen für beide Immobilien in Höhe von 6.470 €/p.m.- 7.279 €/p.m. realistisch erzielbar.

Es ist unbestritten, dass dieses Objekt mit sehr viel Potential aufwartet, welches nur gehoben werden will.

Die Übergabe kann kurzfristig nach der notariellen Beurkundung erfolgen

Gut zu wissen: Da auf dem Gelände früher eine Galvanik war, ist das Flurstück im Altlastenverzeichnis aufgenommen worden.

Für weitere Informationen steht Ihnen Jörg Retzlaff unter 02371 / 35 19 449 gern zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ihr Team von VON POLL Immobilien Iserlohn & Lüdenscheid

Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte

**CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn**

## Dettagli dei servizi

- Haus 1 Waschküche
- Haus 1 Zwei angebaute Balkone
- Haus 1 Kabel TV vorhanden-->Mietersache
- Haus 1 voll unterkellert
- Haus 2 Im EG Einbaustrahler
- Haus 2 2013 teilweise neue Fenster
- Haus 2 manuelle Rollläden
- Haus 2 OG Dachterrasse
- Haus 2 teilweise unterkellert
- Innenhof
- 3 Garagen
- 14 ausgewiesene Stellplätze

Gut zu wissen: Im Exposé wird aus Platzgründen nur der Energieausweis für das Haus Nr. 48 detailliert gezeigt. Selbstverständlich steht auch der Energieausweis für das Gebäude Nr. 48a zur Verfügung und kann eingesehen werden.

**CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 325.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24351018 - 58636 Iserlohn**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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