Iserlohn / Zentrum

Renditestarkes Mehrfamilienhaus mit Altbau-Charme

Objektnummer: 26351036



KAUFPREIS: 524.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 570 m² • ZIMMER: 22 • GRUNDSTÜCK: 545 m²

Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Auf einen Blick

Objektnummer	26351036
Wohnfläche	ca. 570 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	22
Schlafzimmer	11
Badezimmer	8
Baujahr	1910

Kaufpreis	524.500 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.11.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	245.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

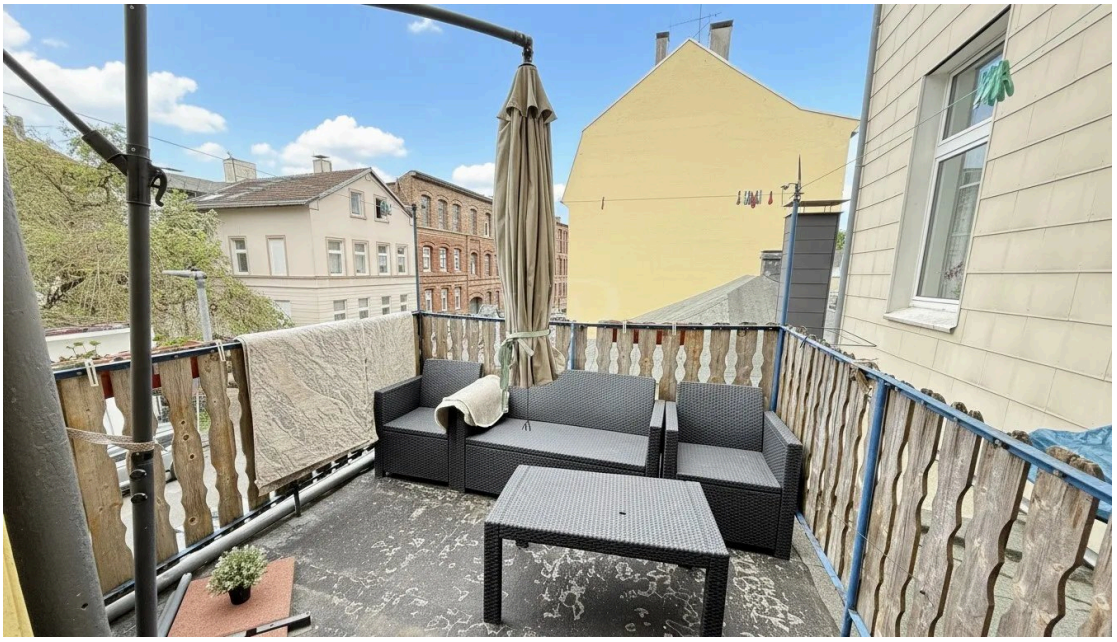
Die Immobilie





Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Die Immobilie

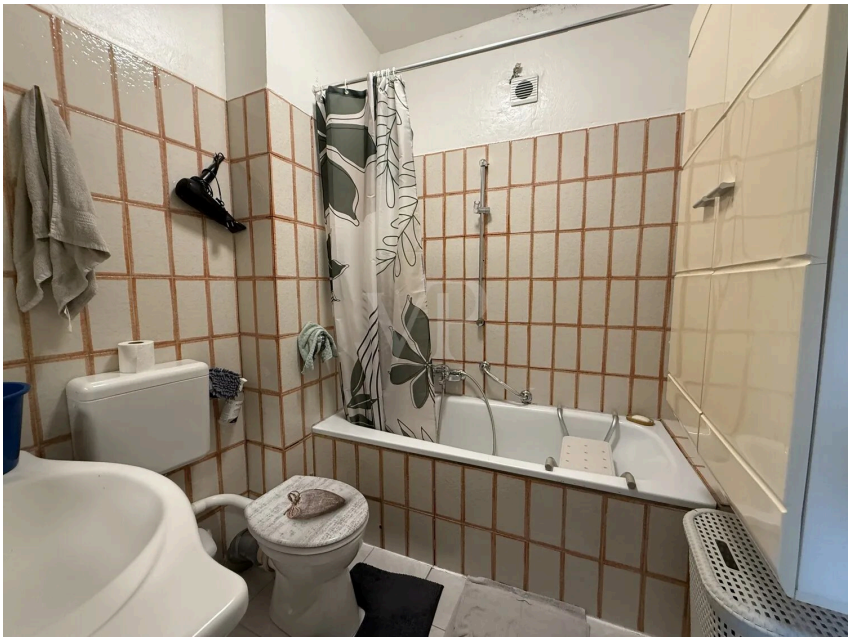




Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

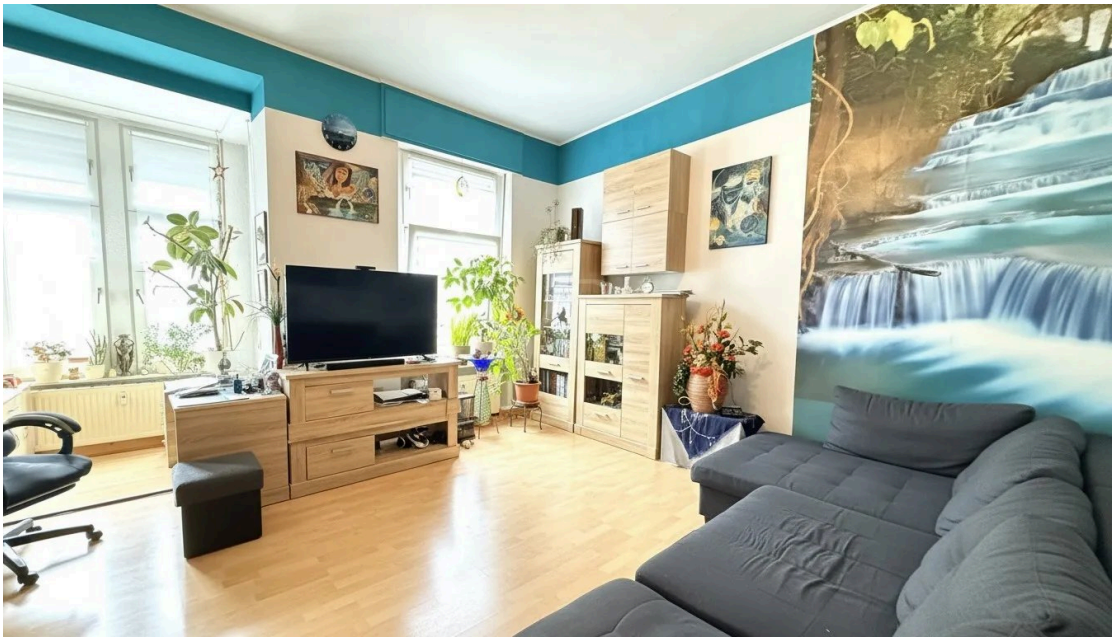
Die Immobilie





Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

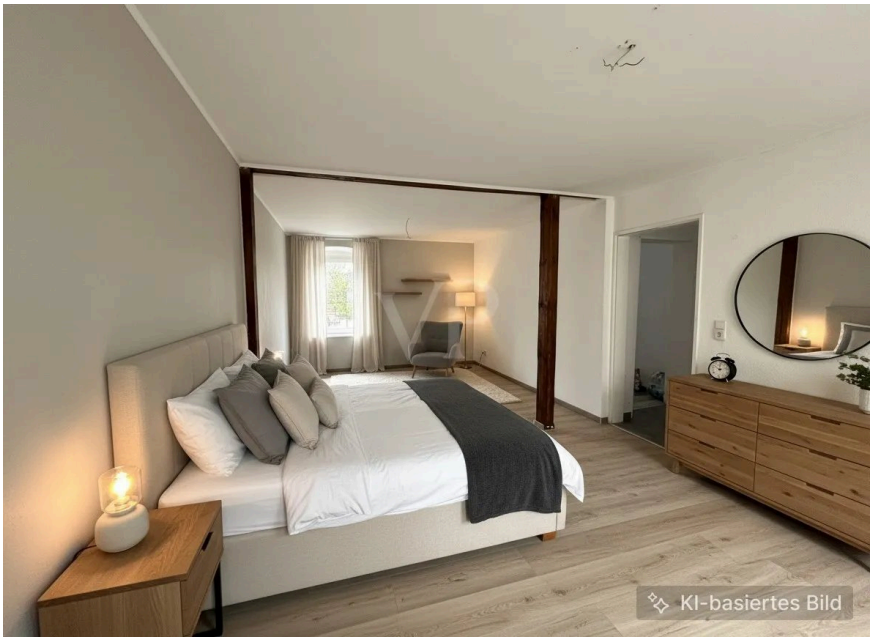
Die Immobilie





Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

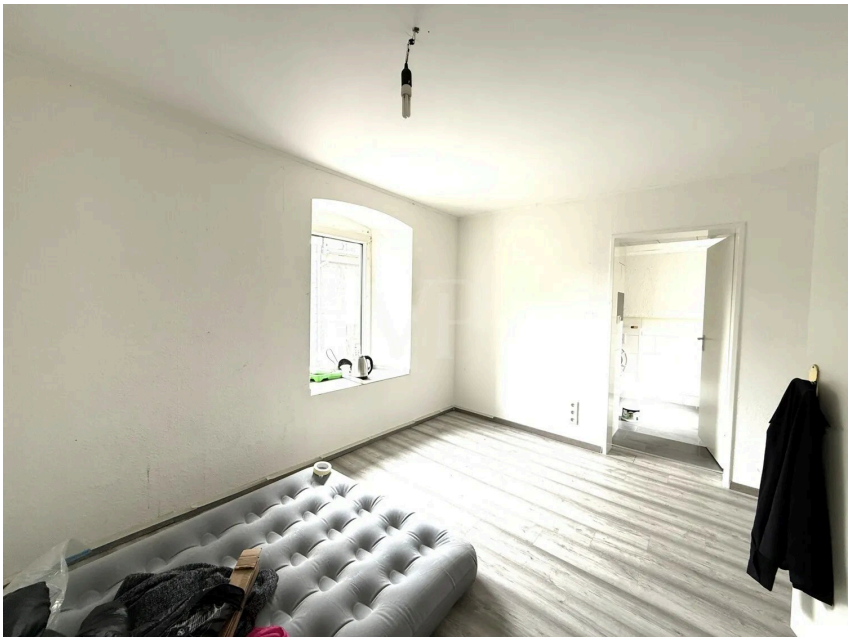
Die Immobilie

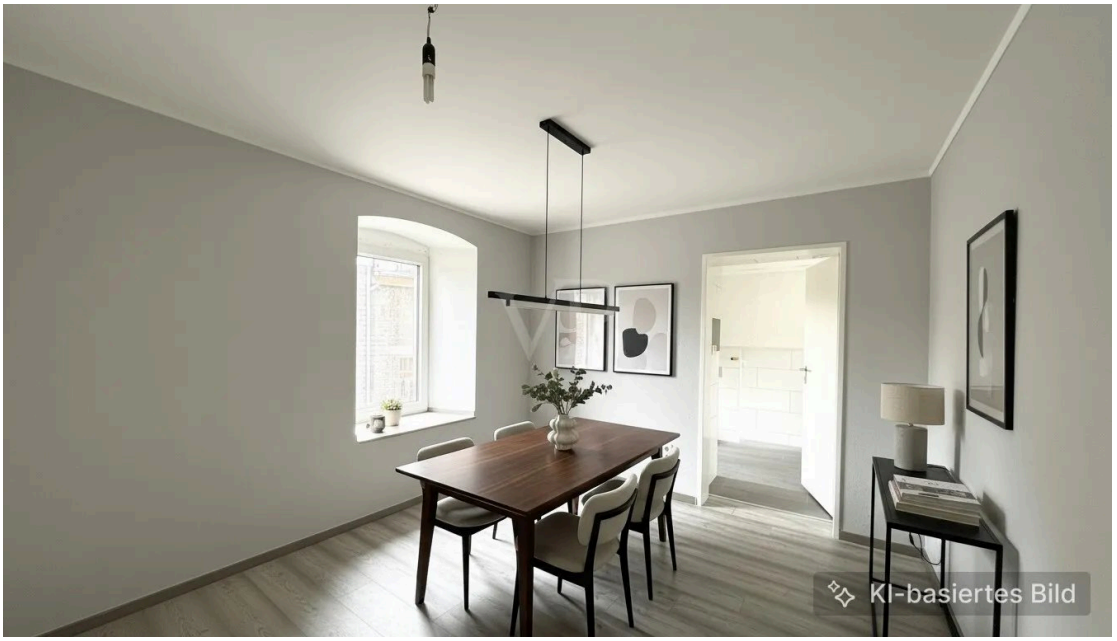




Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

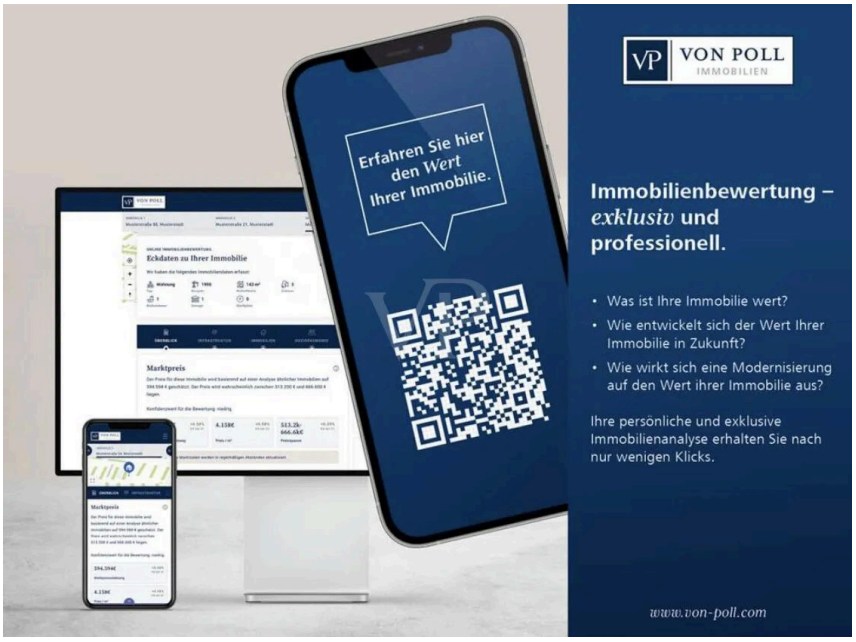
Die Immobilie





Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Ein erster Eindruck

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 m² Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück misst ca. 545 m².

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 m²
EG Hinterhaus ca. 80 m²
EG Gastro ca. 55 m²
EG ca. 50 m²
1.OG ca. 110 m²
2.OG WG1 ca. 55 m²
2. OG WG2 ca. 55 m²

3. OG ca. 90 m²

Anteil Gewerbe an der Gesamtfläche nur 9,65%

Mieteinnahmen: 44.495 €/p.a. (Faktor 11,45)
Ab Oktober 2026 ist die Immobilie wieder voll vermietet.

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.

Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26351036 - 58636 Iserlohn / Zentrum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn
Tel.: +49 2371 - 35 19 449
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com