Iserlohn / Obergrüne

Stabile Kapitalanlage mit nachhaltigem Wertpotential

Objektnummer: 26351042



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 410 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 437 m²

Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

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

Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Auf einen Blick

Objektnummer	26351042
Wohnfläche	ca. 410 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Schlafzimmer	13
Badezimmer	13
Baujahr	1900

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 86 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.09.2029
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	196.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Die Immobilie





Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Die Immobilie





Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Die Immobilie





Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

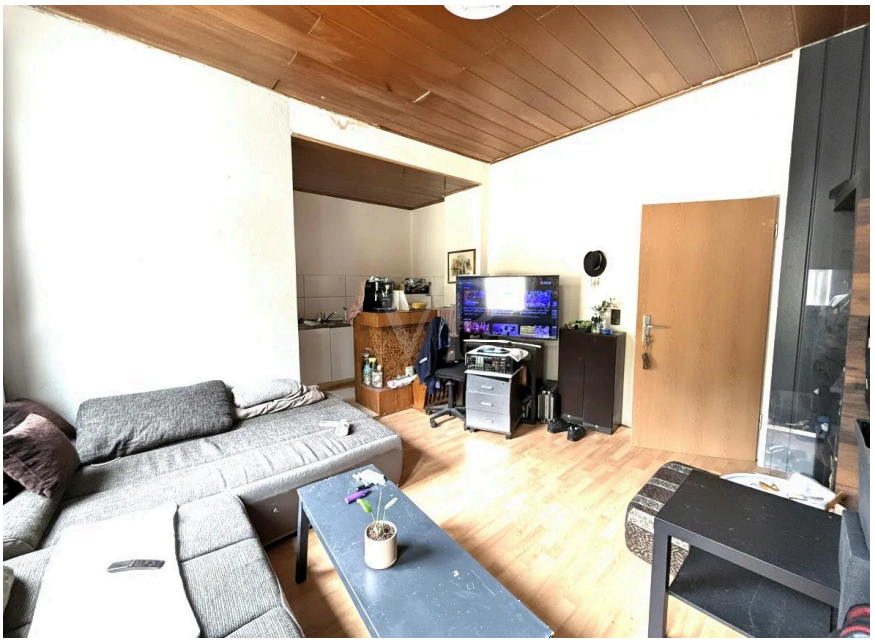
Die Immobilie





Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Die Immobilie





Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Die Immobilie





Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

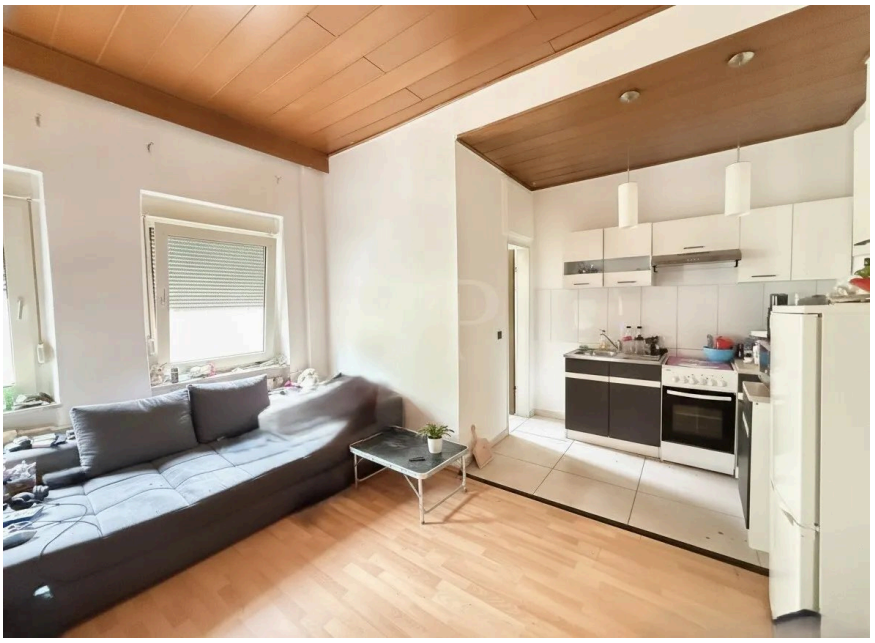
Die Immobilie

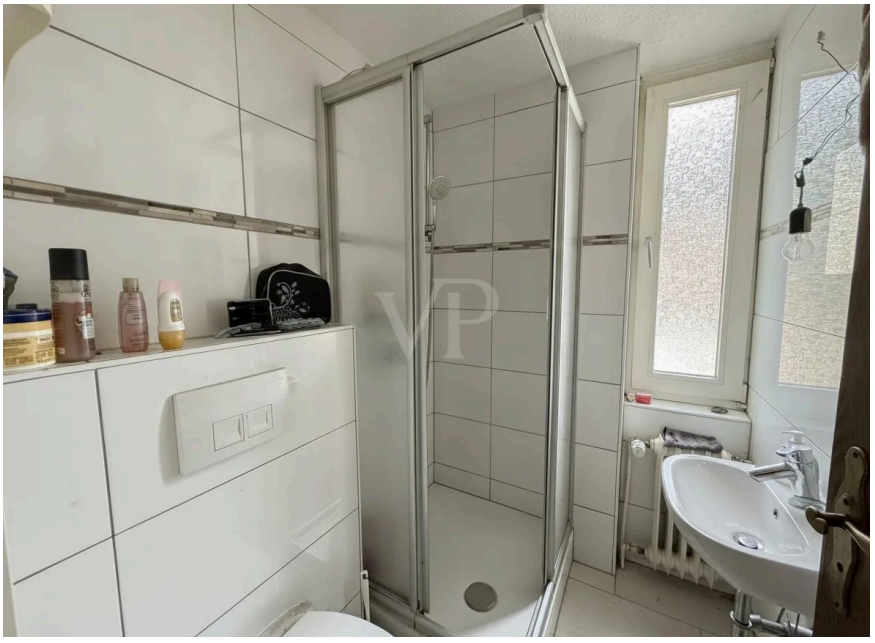




Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

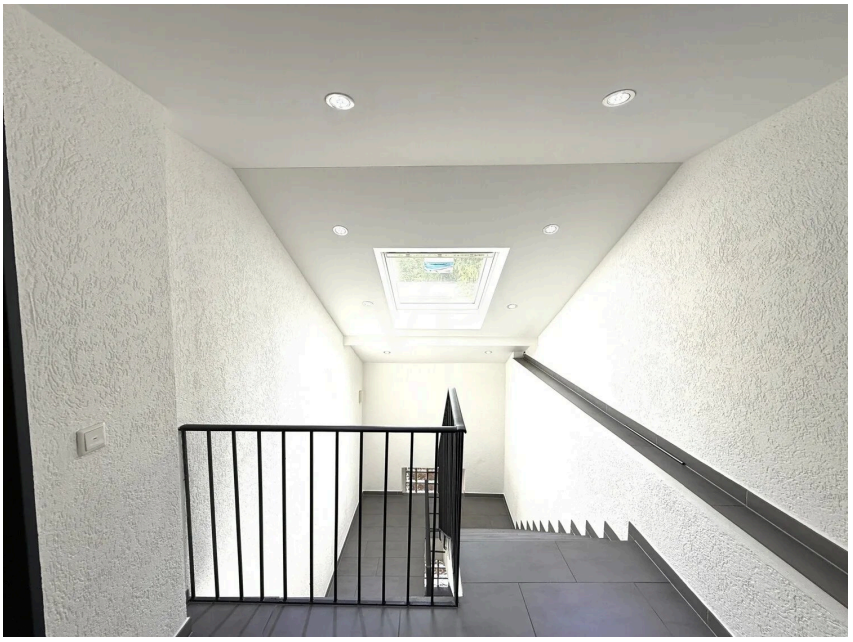
Die Immobilie





Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Die Immobilie





Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Die Immobilie





Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Die Immobilie

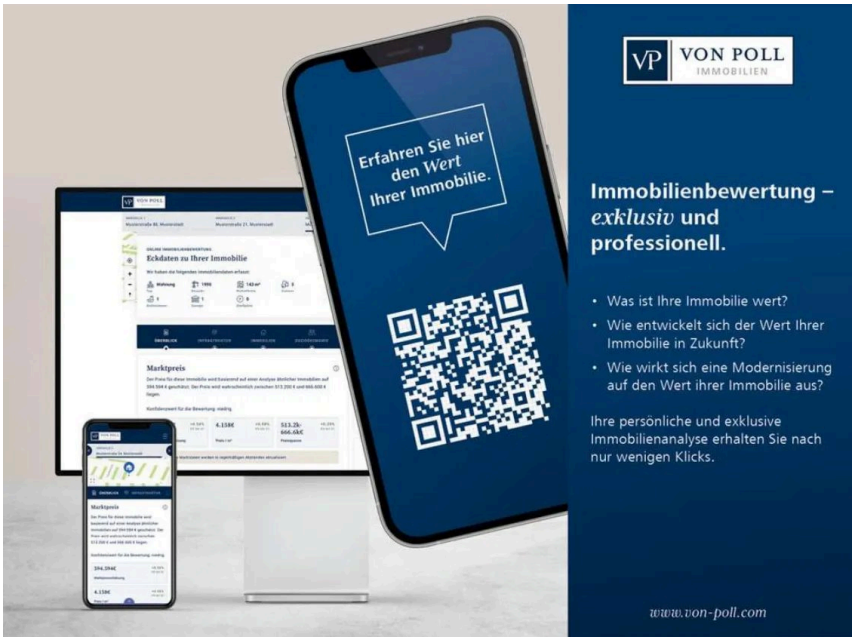




Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Die Immobilie





Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Die Immobilie



Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Ein erster Eindruck

Dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900 präsentiert sich als außergewöhnliches Angebot in sehr gepflegtem Zustand und überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 410 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: 12,63)

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.

Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Ausstattung und Details

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- Deckenkonstuktion 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 HHErneuerung Heizungsanlage, neue Gastherme
2017 HH Erneuerung Zähleranlage
2015 HH Treppenhaus modernisiert, Fassade neu verputzt und gestrichen
2013 HH 2. Etage re- Bad neu

Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Alles zum Standort

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 Bushaltestellen 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.

Objektnummer: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

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