Iserlohn

Renditestarkes Gewerbeobjekt mit großzügiger Freifläche und Entwicklungsspielraum

Objektnummer: 26351068



KAUFPREIS: 699.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 5153 m²

Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

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

Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Auf einen Blick

Objektnummer	26351068
Baujahr	1950
Stellplatz	100 x Freiplatz

Kaufpreis	699.000 EUR
Hallen/Lager/Produktion	Lager mit Freifläche
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 1665 m²
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.09.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	322.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Die Immobilie





Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Die Immobilie

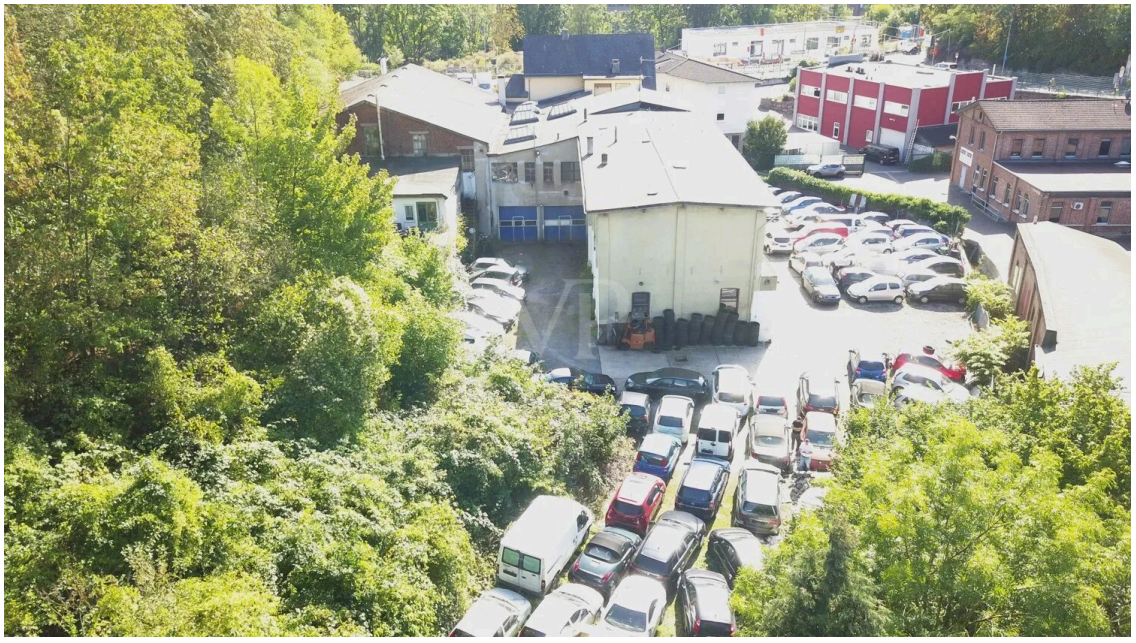




Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Die Immobilie





Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Die Immobilie





Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Die Immobilie





Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Die Immobilie





Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Die Immobilie





Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Die Immobilie





Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Die Immobilie





Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Die Immobilie

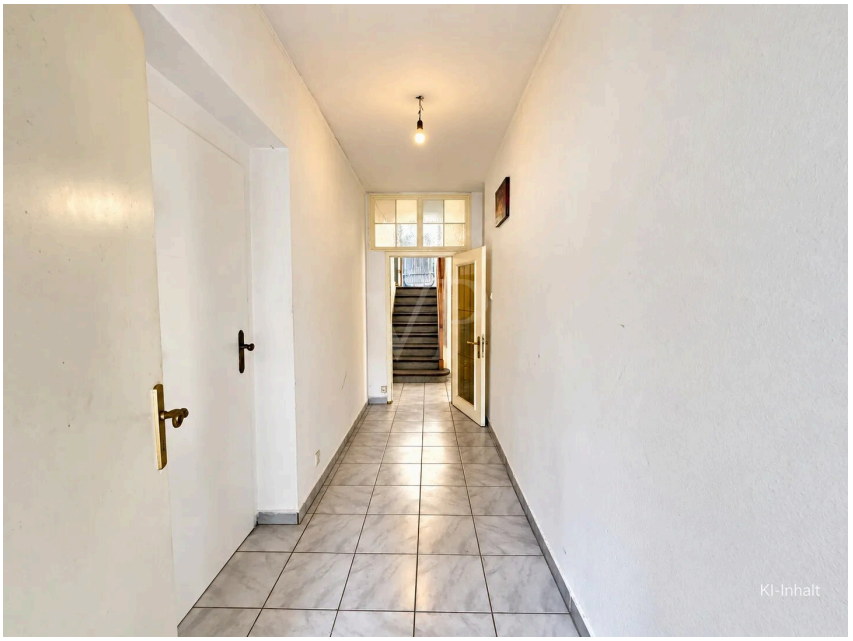




Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Die Immobilie





Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Die Immobilie





Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Die Immobilie





Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Die Immobilie





Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Die Immobilie





Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Die Immobilie



Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Ein erster Eindruck

Mit jährlichen Mieteinnahmen von 76.748 Euro und einem Kaufpreisfaktor von 9,11 präsentiert sich dieses Immobilienensemble als besonders attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger. Die daraus abgeleitete rechnerische Bruttomietrendite von rund 11 % vor Bewirtschaftungs- und Erwerbsnebenkosten unterstreicht die hohe Ertragskraft des Angebots. Langjährige Mietverhältnisse, eine solide Auslastung und die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen bilden die Grundlage dieser renditestarken Bestandsimmobilie.

Auf einem großzügigen Grundstück mit 5.153 m² vereint das Ensemble ein Wohnhaus, Werkstattgebäude und eine Halle. Die unterschiedlich großen Mietflächen ermöglichen eine Vermietung an verschiedene Nutzer und verteilen die Einnahmen auf mehrere Einheiten. Die weitläufige Freifläche ergänzt den Gebäudebestand und unterstützt die gewerbliche Nutzung des Standorts.

Das Wohnhaus wurde 1933 errichtet und 1959 aufgestockt. Mit einer Wohnfläche von ca. 299 m² ergänzt es die gewerblich genutzten Gebäude und bildet einen wesentlichen Bestandteil des Ensembles.

Das Werkstattgebäude stammt aus dem Jahr 1934, die zugehörige Halle wurde 1941 errichtet. Die Flächen betragen ca. 291 m² im Untergeschoss und ca. 933 m² im Erdgeschoss. Sichtbare Stahlträger und massive Mauern unterstreichen den funktionalen Charakter des Bestands. Die Ausstattung ist einfach und auf die Nutzung als Werkstatt- und Lagerfläche ausgerichtet. Spuren der langjährigen Nutzung sind erkennbar und gehören zum heutigen Erscheinungsbild.

Ergänzt wird das Angebot durch ein eingeschossiges Werkstattgebäude aus dem Jahr 1950 mit ca. 79 m² Fläche. Ein ebenfalls 1950 errichteter ehemaliger Kiosk wird heute als weitere Werkstatt genutzt und verfügt über ca. 63 m² Fläche sowie eine einfache Ausstattung.

Zwischen und vor den Gebäuden erstreckt sich eine weitläufige Freifläche, die zum Rangieren, Verladen und Abstellen genutzt wird. Die verkehrsgünstige Lage und die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen unterstützen die täglichen Betriebsabläufe und tragen zur Nutzbarkeit der Gewerbeflächen bei.

Der Zustand der Gebäude ist durch ihr Alter und die langjährige Nutzung geprägt. Für Kapitalanleger mit Erfahrung im Umgang mit Bestandsimmobilien verbindet das Angebot attraktive laufende Mieteinnahmen mit Ansatzpunkten für eine Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Substanz und Mietverhältnisse. Insbesondere das Verhältnis zwischen Kaufpreis und bestehenden

Mieteinnahmen macht dieses Ensemble zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit für renditeorientierte Käufer.

Die Übergabe der Immobilien kann kurzfristig nach der notariellen Beurkundung erfolgen.

Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

Alles zum Standort

Iserlohn präsentiert sich als eine mittelgroße Stadt mit solider wirtschaftlicher Basis und funktionaler Infrastruktur, die eine stabile Nachfrage im Wohnimmobilienmarkt gewährleistet. Die ausgezeichnete Anbindung an das Ruhrgebiet sowie das breit gefächerte Bildungs- und Gesundheitsangebot schaffen ein ausgewogenes Umfeld für langfristige Wertbeständigkeit. Die moderaten und stabilen Immobilienpreise mit jährlichen Steigerungen in beliebten Lagen unterstreichen das Potenzial für nachhaltige Kapitalanlagen in einem Markt mit überschaubarem Risiko.

In diesem Kontext überzeugt der Standort Letmathe durch seine strategische Lage und vielfältige Infrastruktur. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie dem Bahnhof Iserlohn-Letmathe, der in nur sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehreren gut angebundenen Bushaltestellen gewährleistet eine hervorragende Erreichbarkeit. Die unmittelbare Nähe zur Autobahnauffahrt rundet das verkehrstechnische Profil ab und macht den Standort besonders attraktiv für Pendler und Gewerbetreibende.

Das Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten ist umfassend und vielfältig. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi und Edeka sind in wenigen Gehminuten erreichbar und garantieren eine bequeme Versorgung. Gesundheitsdienstleister, darunter Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken, befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung von etwa sechs Minuten, was eine hohe Lebensqualität und Sicherheit gewährleistet. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Sport- und Erholungsflächen wie der Volksgarten und mehrere Spielplätze bereit, die das Wohnumfeld aufwerten. Die Nähe zu kulturellen Treffpunkten und gastronomischen Einrichtungen, darunter renommierte Restaurants und Cafés, sorgt für eine lebendige und attraktive Nachbarschaft.

Für Investoren bietet Letmathe somit ein ausgewogenes Verhältnis aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, umfassender Versorgung und attraktiven Freizeitangeboten schafft ein nachhaltiges Umfeld für wertbeständige Immobilieninvestitionen mit moderatem Risiko und langfristigem Wachstumspotenzial. Dieses Standortprofil macht Letmathe zu einer überzeugenden Wahl für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Wertentwicklung und stabile Erträge setzen.

Objektnummer: 26351068 - 58642 Iserlohn

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: 26351068 - 58642 Iserlohn

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