

Iserlohn / Obergrüne

Stabile Kapitalanlage mit nachhaltigem Wertpotential

CODE DU BIEN: 26351042



PRIX D'ACHAT: 533.400 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 444 m² • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 437 m²

CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26351042
Surface habitable	ca. 444 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	14
Chambres à coucher	13
Salles de bains	13
Année de construction	1900

Prix d'achat	533.400 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 93 m ²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	20.09.2029
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	196.10 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1920

CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

La propriété



CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

La propriété



CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

La propriété



CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

La propriété



CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

La propriété



CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

La propriété



CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

La propriété



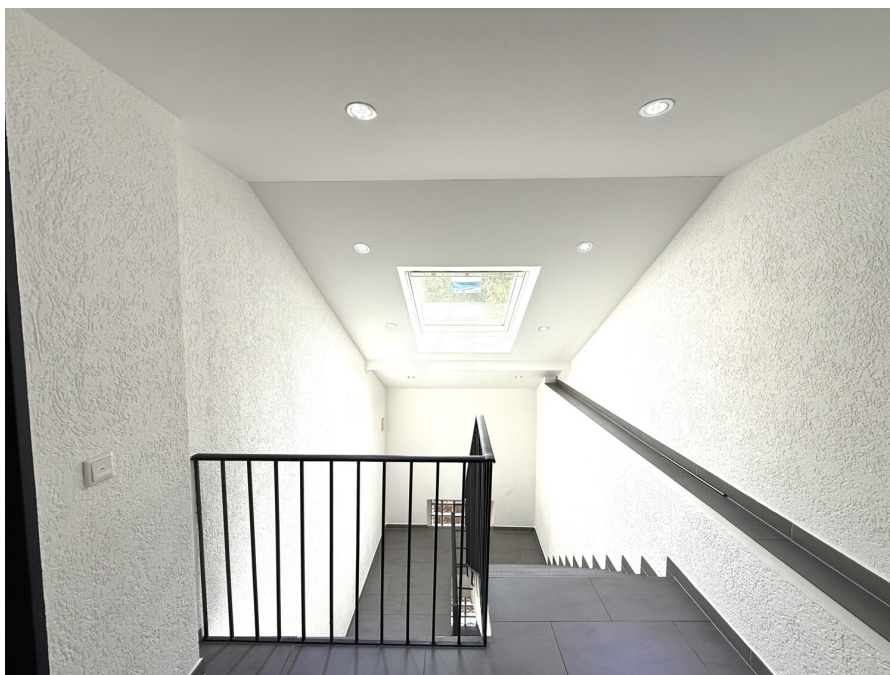
CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

La propriété



CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

La propriété



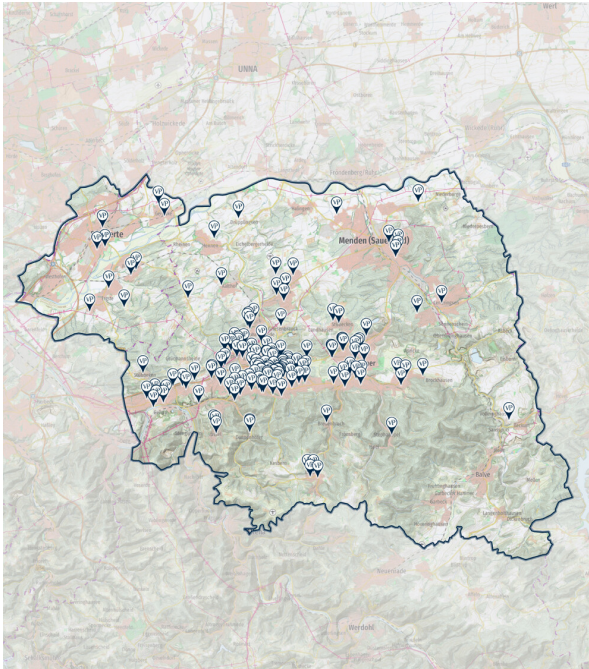
CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

La propriété



CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

La propriété



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Tout sur l'emplacement

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 zukunftsichere Investitionsmöglichkeit dar,
die Sicherheit und Qualität in einem gefragten Marktsegment vereint.**

CODE DU BIEN: 26351042 - 58644 Iserlohn / Obergrüne

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com