Iserlohn

Visionäre gesucht!

Objektnummer: 23351077

KAUFPREIS: 250.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 1.550 m^2 • **ZIMMER:** 25 • **GRUNDSTÜCK:** 688 m^2

Objektnummer: 23351077 - 58636 Iserlohn

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

Objektnummer: 23351077 - 58636 Iserlohn

Auf einen Blick

Objektnummer	23351077
Wohnfläche	ca. 1.550 m²
Zimmer	25
Baujahr	1899

Kaufpreis	250.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vermietbare Fläche	ca. 1550 m²

Objektnummer: 23351077 - 58636 Iserlohn

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieinformationen	KEIN

Objektnummer: 23351077 - 58636 Iserlohn

Die Immobilie

Objektnummer: 23351077 - 58636 Iserlohn

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Objekt ist eine einzigartige Investitionsmöglichkeit für einen strategisch denkenden Investor. Das denkmalgeschützte Ensemble aus Wohn- und Geschäftshäusern bietet eine faszinierende historische Architektur mit sehr vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, jedoch erfordert es nach einem Brandschaden im Haupthaus eine durchdachte und sensitive Restaurierung.
Das Haupthaus wurde nach dem Brand für einem hohen 6-stelligen Betrag aufwendig und fachgerecht bis auf die Stützbalken entkernt, die Nebengebäude sind fast unbeschädigt erhalten.
Das seit knapp zwei Jahren gültige neue Denkmalschutzgesetz von NRW gibt dem Investoren deutlich erweiterte Möglichkeiten für innovative Konzepte und zeitgemäßes Bauen in Absprache mit den Behörden.
Durch die historische Fassade steht hier ein sehr prägnantes und repräsentatives Gebäude mit anerkannt städtebaulicher Bedeutung für die ganze Straße das durch die Möglichkeit gewerbliche Nutzung mit Wohnen zu kombinieren eine enorme Vielzahl von Konzeptansätzen bietet. Von einer eher gesundheitlich / medizinischen Ausrichtung mit Ärzte- oder Hausärztezentrum, Pflegedienst mit medizinisch betreutem Wohnen bis hin zu anderen Nutzungsformen mit Dienstleistern im gewerblichen Bereich in Kombination mit großen und teilweise auch luxuriösen Wohnungen ist sehr vieles denkbar. Eines der Hinterhäuser könnte auch zu einem einzigartigen Objekt für integriertes Wohnen und Arbeiten umgebaut werden usw. Für solche individuellen Ansätze hat das Objekt alle Voraussetzungen.
Von der obersten Etage beispielsweise bietet sich in die eine Richtung ein einzigartiger Blick über die Dächer der Stadt, auf der anderen Seite sind sonnendurchflutete Terrassen mit direktem Blick in den Wald möglich.
Die besondere Lage des Objekts greift voll zwei starke Nachfragetrends des Iserlohner Immobilienmarkts auf, das Fehlen von wertigen Wohnungen über 80qm und die enorme Nachfrage von älteren Bewohnern der Stadt, die ihre Häuser in den äußeren Stadtbezirken aufgeben möchten um in zentraler Lage großzügig zu wohnen.
Damit sind alle Voraussetzungen für eine langfristig und dauerhaft profitable Nutzung nach einer konzeptionell gut durchdachten Sanierung gegeben.

Denkmalgeschützte Gebäude sind bei Verkauf und Vermietung von der Energieausweispflicht ausgenommen, siehe § 79 Absatz 4 Satz 2 GEG.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn/Lüdenscheid
Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte
#vonpollimmobilieniserlohn #Immobilienmakler #Iserlohn #Lüdenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen #Immobilienverrentung

Objektnummer: 23351077 - 58636 Iserlohn

Ausstattung und Details

- Grundstücksgröße 688 m²
- Haupthaus mit ca. 1.100 qm² bisheriger Wohn- und Nutzfläche, Ausbaupotential
- Nebenhäuser mit insg. ca. 450 qm² Wohn- und Nutzfläche
- Stadtzentral, mit exzellenter Anbindung und Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen
- Ensemble von Wohn- und Geschäftshäusern mit denkmalgeschütztem Status
- Vielfältige Potenziale für Wiederherstellung und Anpassung
- Die Lage im Stadtzentrum bietet Chancen für eine profitable Nutzung nach erfolgreicher Restaurierung
- Neue verlegte Fernwärmeleitung anschlussfertig vor dem Haus

Objektnummer: 23351077 - 58636 Iserlohn

Alles zum Standort

Das Objekt hat eine absolut perfekte Innenstadtlage für alle Aspekte des Lebens, vom Einkaufen über Sport und Erholung bis hin zur Kultur: 100 m bis zur Fußgängerzone, 200 m bis zum nächsten Park, 500 m bis zum Wald, 1500 m bis zum Parktheater.
Auch Kindergärten, Schulen, Ärzte, Krankenhaus, Behörden, Cafés, Restaurants, Banken, der Wochenmarkt, Museen und viele andere Einrichtungen sind fußläufig in kürzester Zeit erreichbar.
Die Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls wie maßgeschneidert: im Umkreis von 200m gibt es 5 Bushaltestellen, 800 m sind es bis zum Stadt-Bahnhof und 100 m bis zum nächsten Taxistand.
Auch der eigene PKW und die von Kunden sind bestens versorgt, 4 Parkhäuser/-anlagen gibt es im Umkreis von 300m mit insgesamt mehr als 1.200 Parkplätzen, auch die Anmietung eigener Parkplätze ist möglich sowie Anwohnerparken. Zur Auffahrt der Autobahn A46 sind es gerade einmal 2 km.
Durch das geplante Bauprojekt der IGW schräg gegenüber auf der anderen Straßenseite mit 6 -8 neuen und umgebauten Häusern Am Mühlentor wird die Straße zudem eine weitere sehr wertige Aufwertung erfahren.
Südwestfalen ist mit 150 industriellen Weltmarktführern eine der drei größten Wirtschaftsregionen in Deutschland.
Iserlohn selbst ist mit 93.000 Einwohnern die größte Stadt im Sauerland und bietet eine fast einzigartige Kombination aus urbanem Leben und wegen seiner großen Waldflächen im Stadtgebiet naturnahem Wohnen. Sie trägt daher auch den Titel Waldstadt.
Das Ausbildungssystem der Stadt ist vorbildlich. Von der Kita bis zu Universitäten ist alles in ausreichender Anzahl und sehr hoher Qualität vorhanden. Die Fachhochschule Südwestfalen und die als eine der besten Universitäten Deutschland ausgezeichnete UE sind dabei die besonderen Highlights.
Der Freizeitwert der Stadt ist sehr hoch. Am Rande des Sauerlands gelegen bieten sich in der Natur fast unendliche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung, die Dichte an Sportvereinen ist sehr hoch und mit dem Eishockeybundesligaverein Iserlohn Roosters existiert ein bundesweit bekanntes Aushängeschild. Das Vereinsleben ist ebenfalls sehr aktiv und rege. Das Schützenfest der Stadt ist das größte in ganz Deutschland.
Die kulturellen Möglichkeiten sind ebenfalls für eine Stadt dieser Größe außerordentlich. Das Parktheater ist eines der erfolgreichsten Bespieltheater in ganz Deutschland und hat überregionale Anziehungskraft. Die Städtische Galerie hat sich international einen Ruf als eines der führenden Museen für zeitgenössische Fotographie erworben. Und das jährlich stattfindende Guitar Symposium ist mit seinen Workshops und Konzerten der Treffpunkt für die Weltelite der klassischen Gitarristen.

Die Einkaufszone in der Innenstadt ist im Gegensatz zu vielen anderen Städten weitgehend intakt und wird inzwischen von der Stadt aktiv gemangt, der Neubau Schillerplatz wird der Stadt weitere Impulse geben und ihre Stellung als überregionales Mittelzentrum stärken.
Diese ganzen Faktoren machen Iserlohn schon überdurchschnittlich attraktiv. Kombiniert mit der Tatsache, dass über 70% des Gebiets der Stadt aus Wald bestehen entsteht eine einmalige Kombination aus modernen und urbanem Leben und einem enorm hohen Freizeitwert wie man es in nur ganz wenigen Städten findet.

Objektnummer: 23351077 - 58636 Iserlohn

Weitere Informationen

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 ein 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: 23351077 - 58636 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