

Exposé

Bürohaus in Iserlohn

**Drei repräsentative Häuser aus der Gründerzeit
umfassend saniert und ständig renoviert**



Objekt-Nr. OM-294943

Bürohaus

Verkauf: **1.580.000 €**

58636 Iserlohn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1895	Büro-/Praxisfläche	1.047,00 m²
Etagen	3	Gesamtfläche	1.047,00 m²
Energieträger	Gas	Garagen	5
Übernahme	sofort	Stellplätze	12
Zustand	saniert	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Drei repräsentative Häuser aus der Gründerzeit umfassend saniert und ständig renoviert

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer provisionsfrei.

Die nebeneinanderliegenden repräsentativen massiven Gebäude aus der Gründerzeit wurden in der Zeit 1894 bis 1895 erbaut und wurden umfänglich renoviert und ständig modernisiert.

Zwei der drei Häuser sind vollständig vermietet, wobei noch Mietanpassungen an den aktuellen Mietspiegel der Stadt Iserlohn erfolgen können.

Es verteilen sich 11 Einheiten auf drei Häuser, wobei 8 Einheiten vermietet sind. Ein Haus ist geräumt und steht für die sofortige Nutzung als Büro-, Wohn- oder Gewerbefläche in Eigennutzung oder zur Vermietung sofort zur Verfügung. Das Gebäude ist bereits nach dem WEG getrennt und kann optional in drei Einheiten getrennt oder als eine Einheit genutzt werden. Die vierte WEG-Einheit in Form eines kleinen Anbaus steht nicht im Eigentum des Verkäufers, ist aber vollständig, auch räumlich mit einem eigenen Eingang getrennt.

Es sind insgesamt ca. 1047 m² an nutzbarer Fläche vorhanden, wobei aktuell ca. 700 m² vermietet sind.

Es stehen aktuell 12 Stellplätze, sechs davon als Garagenplätze zur Verfügung. Durch Nutzung des Vorgartens ist eine Erweiterung um weitere sechs Stellplätze möglich. Es wären damit eine Erweiterung auf insgesamt 18 Stellplätze möglich.

Zu den Objekten ist ein Garten nebst Terrasse mit Überdachung und hochwertigem Gartenhaus vorhanden. Der Garten ist zugänglich über eine große extrahohe Garage mit einem neuwertigen elektrischen Rolltor, welche sich zwischen zwei der drei Objekten befindet. Die Doppelgarage mit Rolltor, der Garten mit Gartenhaus und Tersasse stehen ebenfalls aktuell frei.

Alle Objekte sind unterkellert, wobei ebenfalls die Untergeschosse zuletzt noch in den Jahren 2022/2023 renoviert wurden.

Der Bodenrichtwert liegt bei 180,00 €.

Ausstattung

Die vorhandenen Einheiten verfügen über eigene Gasthermen und sind vollständig getrennt. Die Anlagen sind in den Jahren 2017 und zuletzt 2021 erneuert worden. Zudem wurden neue hochwertige Balkone und eine große Terrasse aus Edelstahl mit Überdachungselement angebaut.

Die Dächer wurden im Jahr 2017 erneuert und gedämmt und entsprechen dem aktuellen Standard.

Die Außenflächen sind ebenfalls in den Jahren 2022/2023 erneuert worden.

Entsprechende Listen zu den durchgeführten Renovierungen, Erneuerungen und Modernisierungen können auf Anfrage übersandt werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bei Interesse können weitere Unterlagen und Nachweise kurzfristig per Mail übersandt werden. Auch ist eine kurzfristige Besichtigung möglich.

Der Kaufpreisfaktor liegt bei 17 und ist noch durch mögliche Mietanpassungen noch positiv zu beeinflussen. Viele Mietverhältnisse wurden in den letzten Jahren nicht im Hinblick auf den gestiegenen Mietspiegel von Iserlohn angepasst. Für die aktuell freistehenden Flächen wurde

der Mietspiegel aus Iserlohn zu Grunde gelegt, es sind so etwa 7.723 € an monatlichen Mieteinnahmen und damit 92.685 € p.a. vorhanden.

Insbesondere eignet sich das Objekt für den Betrieb eines freien Berufs oder als reines Anlageobjekt. Die attraktive Lage, die repräsentative Gestaltung und die umfangreichen Parkmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einer außergewöhnlichen Anlagemöglichkeit zum Arbeiten und Wohnen.

Besichtigungstermine können nach Absprache kurzfristig erfolgen.

Lage

Die Objekte liegen zentrumsnah etwa 5 Minuten fußläufig zu der Innenstadt von Iserlohn entfernt. Es handelt sich um eine sehr gefragte und überaus zentrale Lage in der Hochschulstadt Iserlohn, die über ca. 93000 Einwohner als Mittelzentrum verfügt. In der unmittelbaren Umgebung sind zudem verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Die A46 und die B233 sind in wenigen Minuten mit dem Fahrzeug zu erreichen. Der Flughafen Dortmund ist etwa 30 Minuten und der Flughafen Düsseldorf in einer Stunde zu erreichen. Ebenso ist die Stadt Hagen in etwa 15 Minuten oder die Innenstadt von Dortmund in etwa 25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Stadtbahnhof Iserlohn liegt nur einen Kilometer entfernt.

Insgesamt bietet die Stadt Iserlohn mit dem grünen Umfeld über umfangreiche Möglichkeiten für diverse Freizeitaktivitäten.

Damit sind die Objekte überaus zentral und sehr attraktiv gelegen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	126,40 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	126,40 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



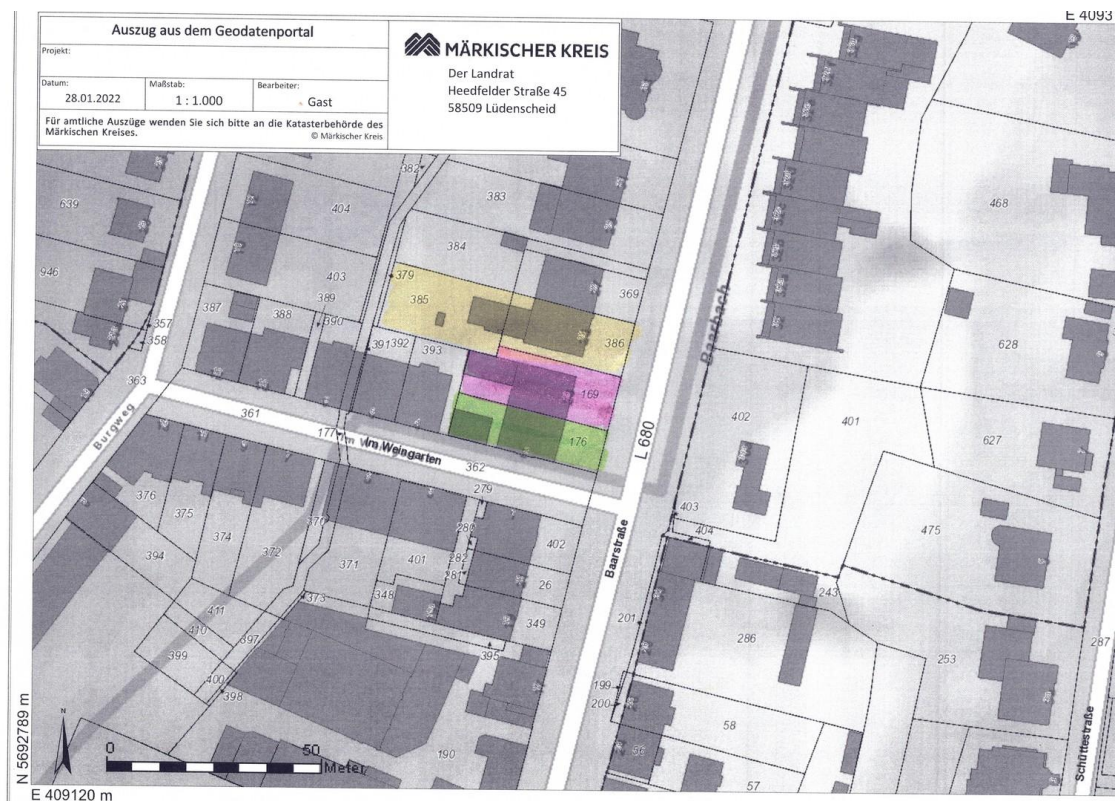
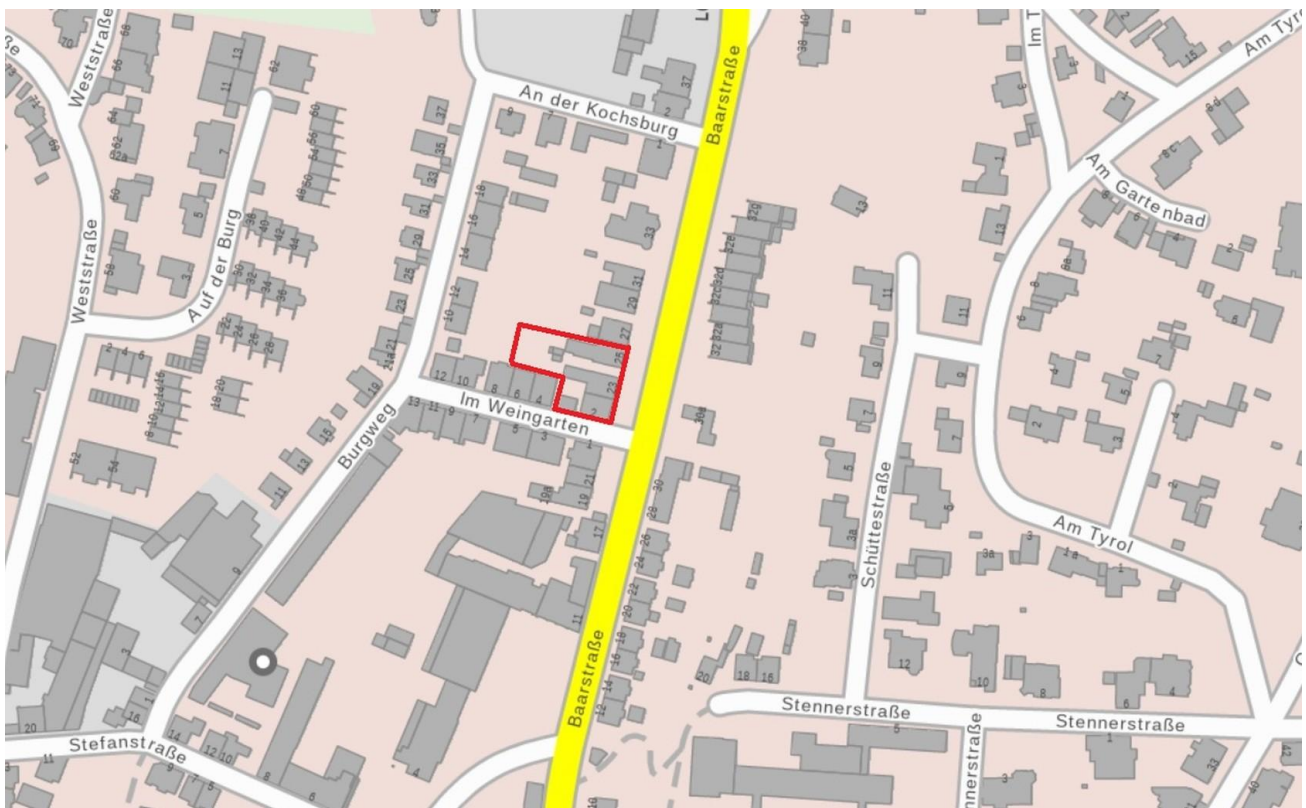
Exposé - Galerie



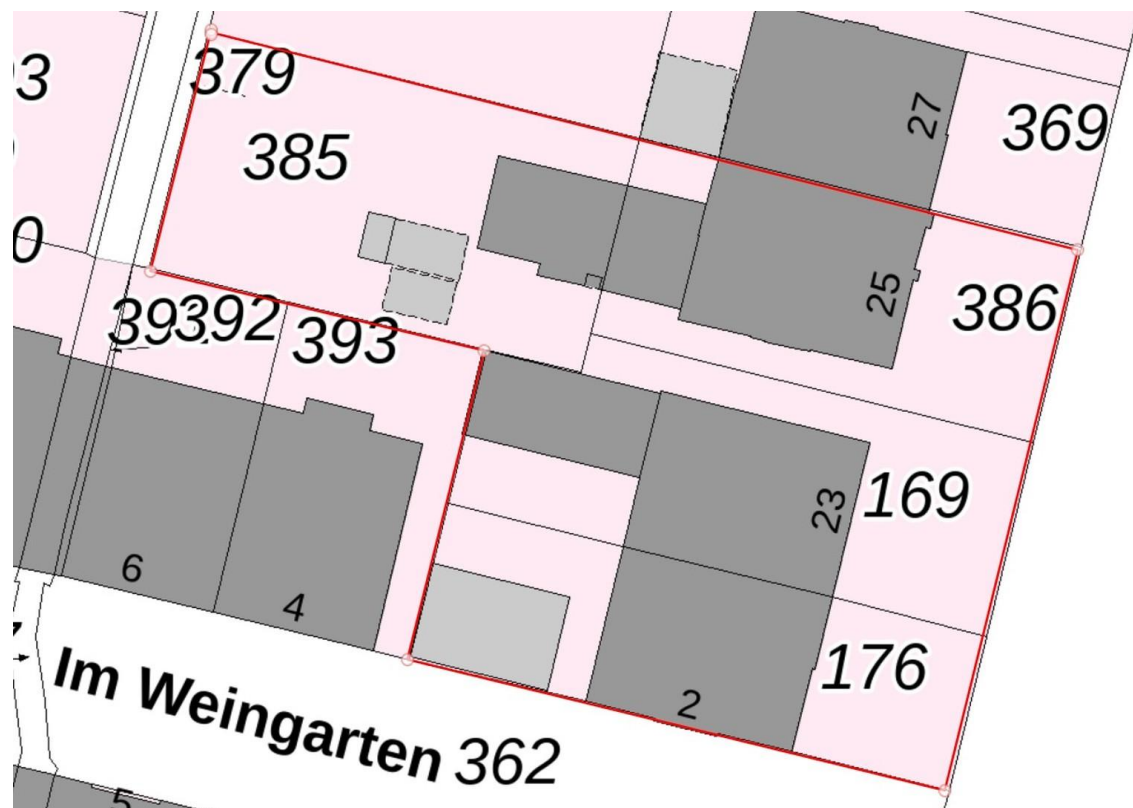
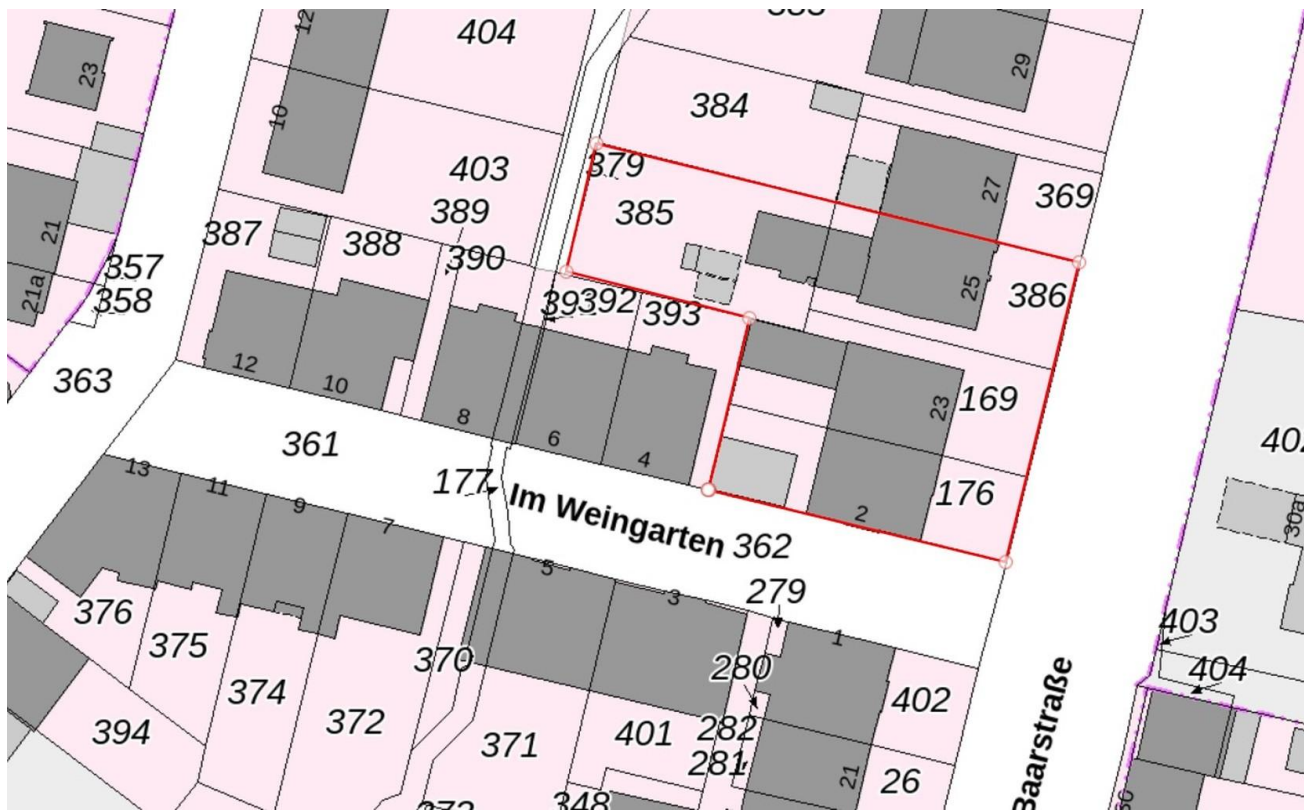
Exposé - Galerie



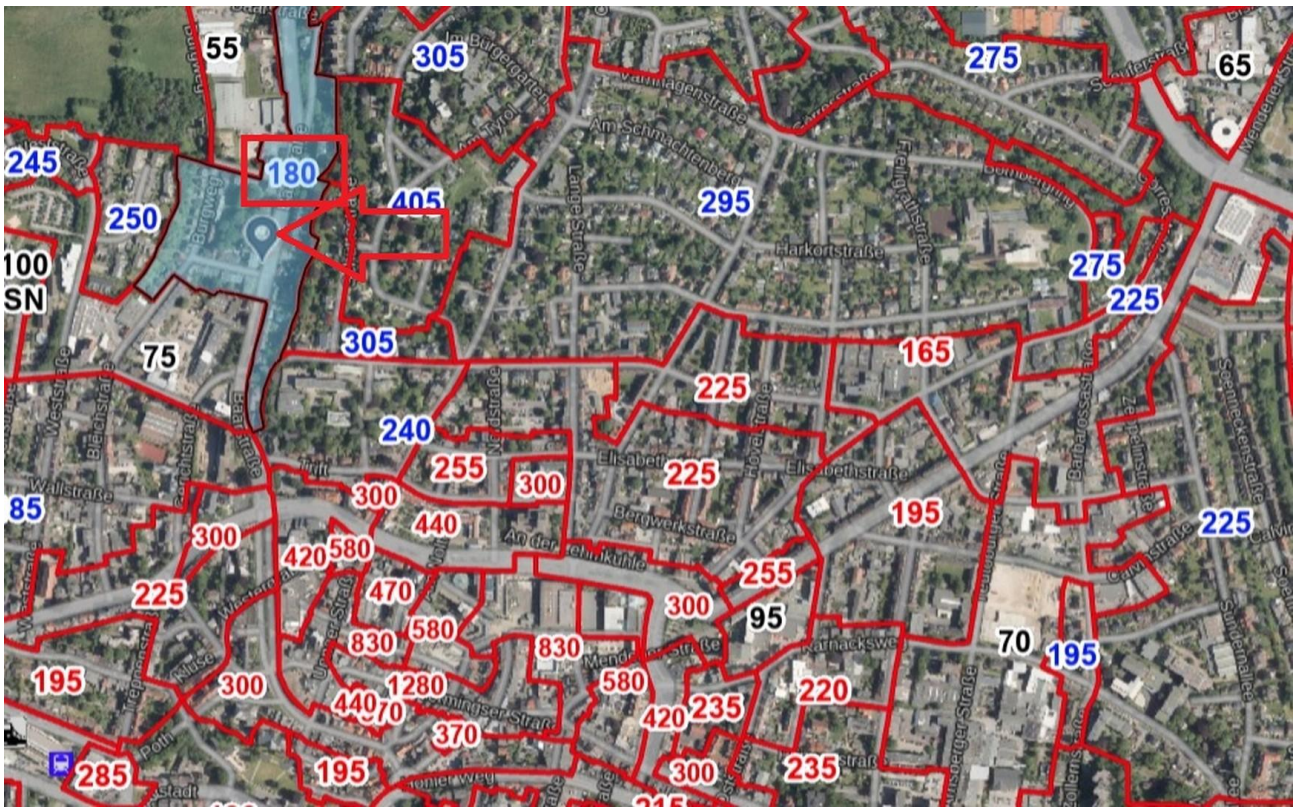
Exposé - Galerie



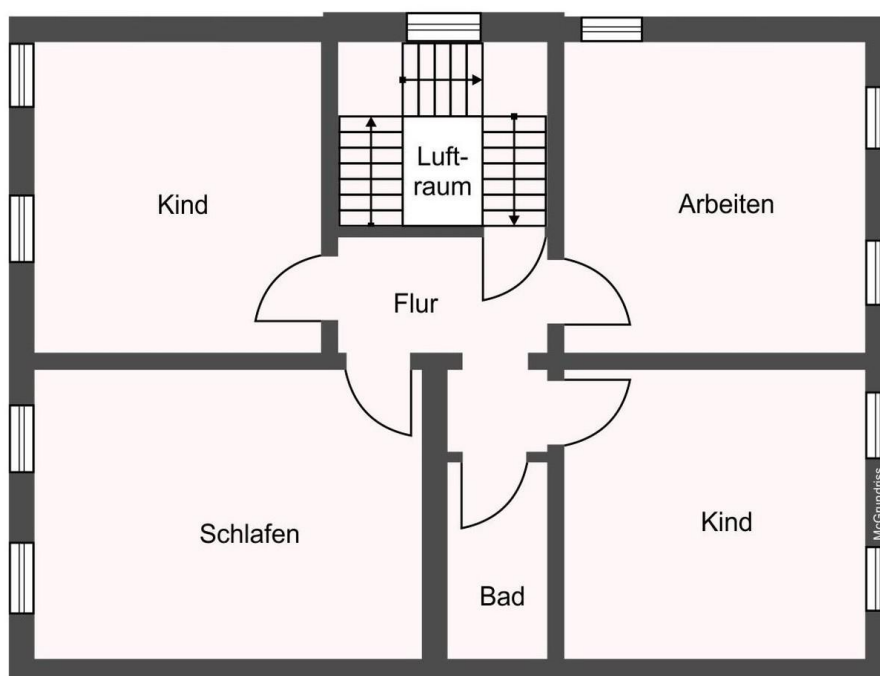
Exposé - Galerie



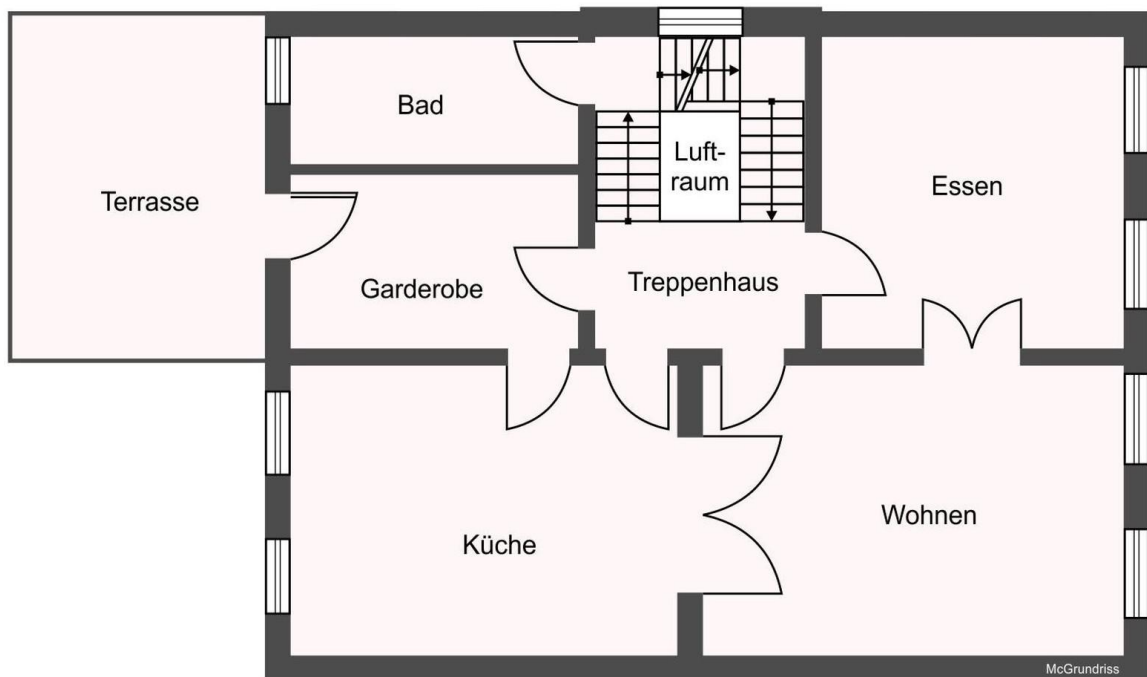
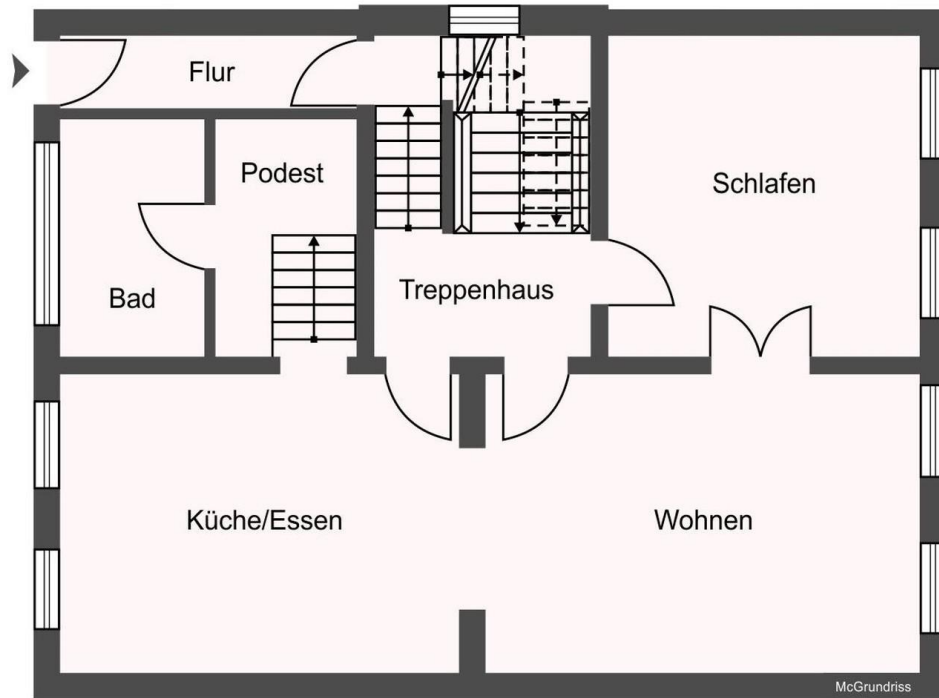
Exposé - Galerie



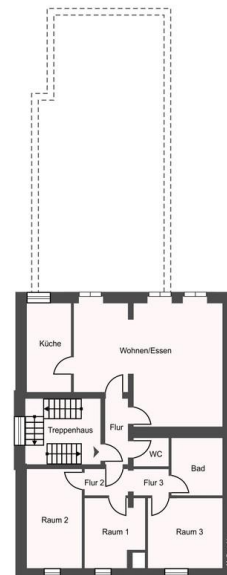
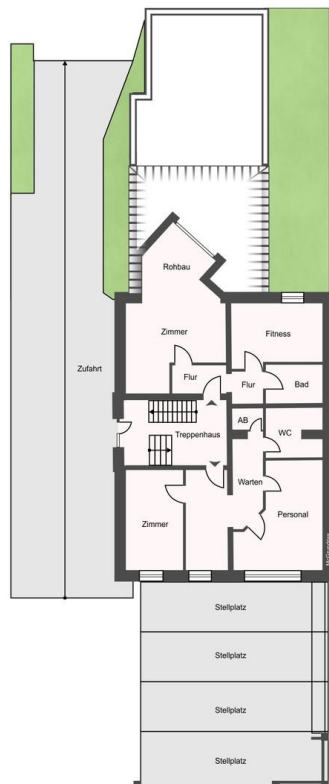
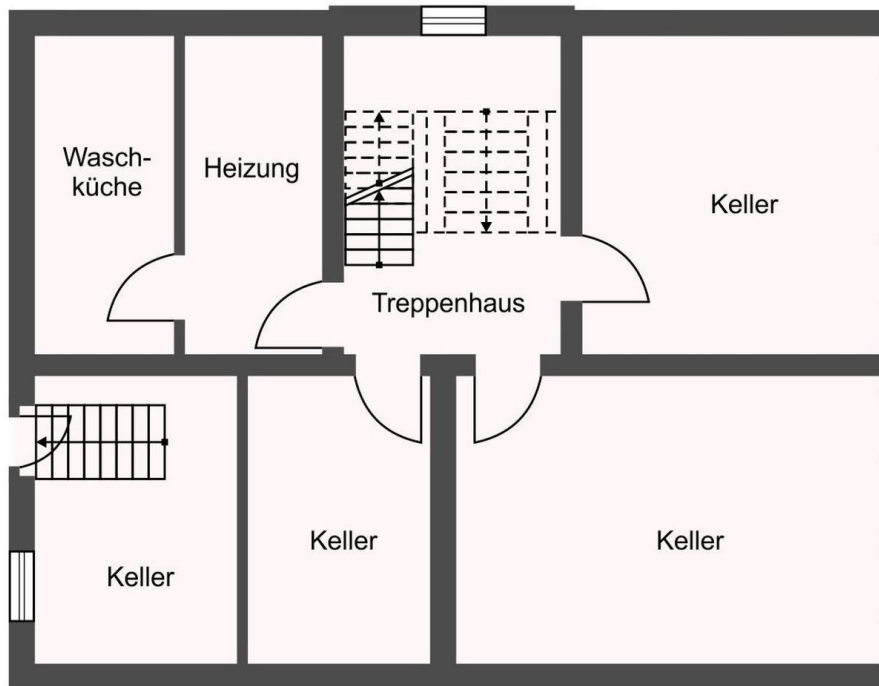
Exposé - Galerie



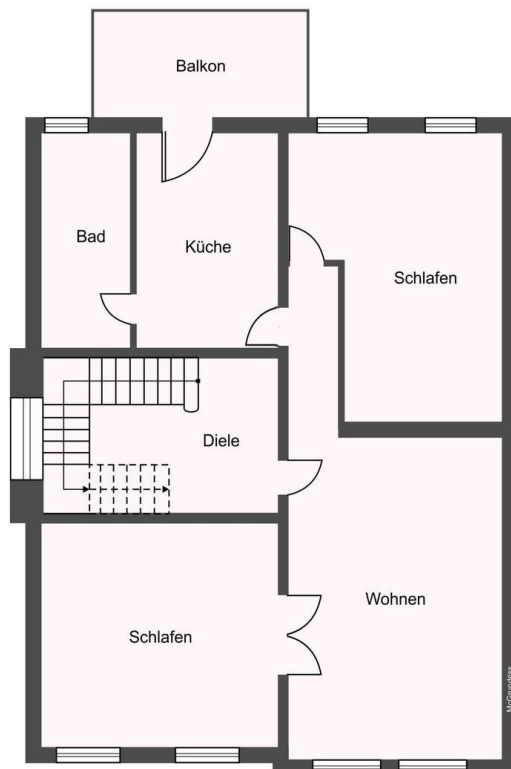
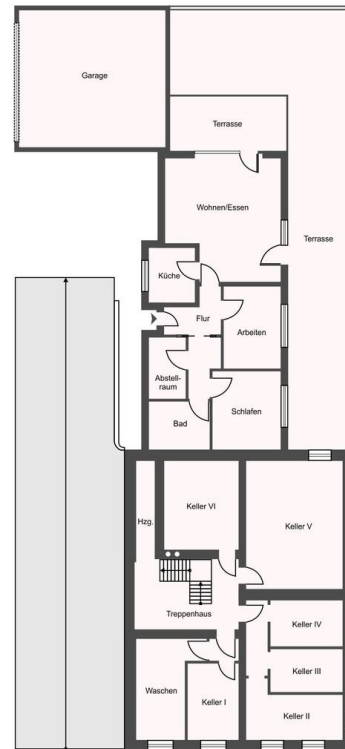
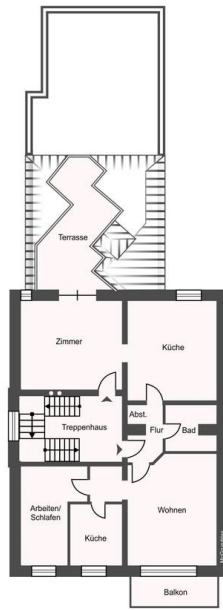
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

