



**4-Familienhaus Altbau mit schöner Fassade, 6-fach Carport**  
Iserlohn, Mehrfamilienhaus



Wohnfläche

**305 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**10**



Grundstücksfläche

**560 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis

**320.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 320.000 €

Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.)

Mieteinnahmen 19.740,00

Mieteinnahmen (soll) 26.940,00

Nettorendite 8,42

### Ausstattung

Heizung Gas

Stellplatzart Freiplatz

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Nein

Internetanschluss 250 Mbit/s

Bauweise	Massiv
Dachform	Pulldach
<b>Flächen</b>	
Wohnfläche	305 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	560 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	305
Vermietbare Fläche	305
Anzahl Zimmer	10.0
Anzahl Stellplätze	6
Wohneinheiten	4
Gewerbeinheiten	1
<b>Zustand</b>	
Baujahr	1930
Zustand	Gepflegt
<b>Sonstiges</b>	
Objektnummer	134511NW
Objekt-ID	FIO-10517321490
Anbieter-ID	361700

## Objektbeschreibung

Einen soliden Altbau aus dem Jahr 1930 mit schöner Fassade bieten wir hier zum Kauf an. Es erwarten Sie vier Wohneinheiten in gut vermietbaren Größen zzgl. Ausbaufäche im EG.

Im Erdgeschoß gibt es mit separatem Eingang ein kleines, jüngst eingerichtetes Apartment mit ca. 35m<sup>3</sup> Wohnfläche, das aktuell noch nicht vermietet wurde.

Der modernisierte Haupteingang liegt abseits der Hauptstraße seitlich, von einem eingefriedeten Hof aus zugänglich und geschützt von einem Windfang. Ihre Autos können die Mieter direkt vor dem Eingang im Hof unter einer Überdachung parken, wo insgesamt sechs Stellplätze bereit stehen. Der durch Mauern und Tor abgeschlossene Hof an sich gehört nicht zum Angebot; hier besteht aber ein Wege-/Nutzungsrecht.

Einst wurde die Liegenschaft tlw. als Zentrale für die auf dem Hofgelände befindliche Firma genutzt, und entsprechend ergibt sich im Erdgeschoß ein fast herrschaftlich großer Flurbereich mit hochwertigeren Materialien. Hier gibt es heute noch (inzwischen leerstehende) Bürofläche (ca. 55m<sup>3</sup>), das leicht in eine Wohnung umfunktioniert werden könnte - ggf- inkl. der tlw. Einbeziehung der großen Foyer/Flurflächen (ca. 58m<sup>3</sup>).

Das Treppenhaus begeistert mit einem Oberlicht durch das Flachdach und unterstreicht den einstig repräsentativen Anspruch der Immobilie, und sorgt noch heute für einen "Aha"-Effekt.

Im 1. OG befinden sich hinter einer wiederum beeindruckenden Holz-Glas-Kombination zwei Wohnungen zu 79m<sup>3</sup> und 55m<sup>3</sup> Wohnfläche. Im 2. OG gibt es dann noch eine 96m<sup>3</sup> große Wohnung.

Die Liegenschaft bietet viel Potenzial - wenn gleich die Hofseite aktuell nicht ganz so "hübsch" ist, und eine Aufwertung vertragen

könnte.

Unter 0160/3728423 stehen wir tel. zur Verfügung.

## sonstige Angaben

Unser Angebot für Sie:

- \* Ob kaufen oder verkaufen, mieten oder vermieten: Vertrauen Sie der Nr. 1
- \* Professionelle Immobilienbewertung
- \* Vorgemerkte, finanzgeprüfte Interessenten
- \* Individuelle Finanzierungs- und Fördermittelberatung

Gern erstellen wir Ihnen einen Finanzierungsvorschlag, optimal auf Ihre persönlichen Verhältnisse zugeschnitten. Nutzen Sie jetzt die niedrigen Darlehenszinsen!

Nähere Einzelheiten und weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auch auf unserer Homepage [www.lbs-ludenscheid.de](http://www.lbs-ludenscheid.de) bzw. [www.lbs-iserlohn.de](http://www.lbs-iserlohn.de). VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail: [info@lbsi-nordwest.de](mailto:info@lbsi-nordwest.de) GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: [verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de](http://verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de)

## Objektbilder



Außenansicht, Straßenseite



Haus-Eingang, seitlich



überdachte Stellplätze



EG: separates Apartment



EG: separates Apartment, Bad



EG: separates Apartment



EG: separates Apartment



EG: separates Apartment



EG: Büro



1. OG: Schlafen



1. OG: Wohnen



1. OG: Küche



1. OG: Kinderzimmer



1. OG: Tageslichtbad



1. OG: Tageslichtbad



Treppenhaus mit Oberlicht



Treppenhaus, Wohnungseingänge



Heizung aus ca. 2011

## Energiepass

Gültig bis	30.11.2033
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1930
Ausstellungsdatum	01.12.2023
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Verkehrsgünstig nahe dem Zentrum von Iserlohn liegt der hier angebotene Altbau am Rande des Stadtteils Dröschederfeld direkt an einer Hauptverkehrsstraße. Direkt vor dem Haus gibt es eine Bushaltestelle.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in direktem fußläufigem Umfeld.

Ihr Ansprechpartner

**Jörg Koschate**

Immobilienberater

Telefon: 0160/3728437