



**BARTSCH  
IMMOBILIEN**

## 2 Mehrfamilienhäuser im Paket als Kapitalanlage

In Top-Citylage von Iserlohn



Exposé - 8016

Bartsch Immobilien  
Sölder Waldstraße 6  
44289 Dortmund

Telefon: 0231-99 96 42-43  
Telefax: 0231-99 96 42-45

E-Mail: [bartsch@immo-bartsch.de](mailto:bartsch@immo-bartsch.de)  
[www.immo-bartsch.de](http://www.immo-bartsch.de)



Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in unseren Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen, eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Unsere Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Die Maklerprovision beträgt:

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz - auch Erbbaurechten - für Käufer und Verkäufer vom Verkaufspreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5 % zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis.

Bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei An- und Verkauf von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen für Käufer und Verkäufer vom Kaufpreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter - abhängig vom Bestellerprinzip - zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren.

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter drei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Unsere Geschäftsbedingungen und die Provisionsätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam.

## Wohnhäuser Wohnhaus 1 + 2

### 2 Mehrfamilienhäuser Die Wohnhäuser



Die Häuser stammen ca. aus dem Baujahr 1897.  
Von der Bausubstanz her handelt es sich um Fachwerkhäuser mit Lehm- und Strohhaußenwänden.  
Die Fenster sind zum größten Teil 2019 erneuert worden (Kunststofffenster doppelt verglast)  
Das Dach ist ungedämmt und muss erneuert werden.  
Da in dieser Straße der Baarbach unterirdisch fließt, gibt es bisweilen Wasser auf dem Kellerboden,  
welches abgepumpt werden muss.

## Wohnhäuser

### Wohnhaus 1 + 2

## 2 Mehrfamilienhäuser

### Wohnhaus 1



Das Wohnhaus 1 verfügt über insgesamt 4 Wohnungen, 3 Zimmer und ein kleines Ladenlokal. In diesem Haus ist momentan nur eine Wohnung vermietet. Diese wird als einzige Wohnung im Haus über Nachtspeicheröfen beheizt.

Die Wohnungen sind teilweise bereits renoviert worden. Die Zimmer haben kein Bad, dieses befindet sich auf dem Flur.

Zwischen den Häusern befindet sich ein begrünter Innenhof.

Wohnhäuser  
Wohnhaus 1 + 2

2 Mehrfamilienhäuser  
Wohnhaus 2



Das Wohnhaus 2 verfügt über 6 Wohnungen und ein Zimmer.  
4 Wohnungen sind zur Zeit vermietet.

In einigen Wohnungen findet sich die teils offene Fachwerkstruktur  
wieder.

Lage

Daten  
im Überblick

Unser Resumé



In früheren Zeiten stand vor dem Haus der in Iserlohn und darüber hinaus weithin bekannte Pferdebrunnen.

## Die Lage

### Gut angebunden in 58644 Iserlohn

In Topcity-Lage der Iserlohner Innenstadt befindet sich dieses Objekt.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs und darüber hinaus sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Kindergarten und Grundschule ebenfalls.

Der öffentliche Nahverkehr hält direkt vor der Haustür. Auch auf die einschlägigen Autobahnen fahren Sie in wenigen Minuten.



Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé



Energieverbrauchsausweis

gültig bis : 15.07.2034

Endenergieverbrauch: 101.6 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: D

Energieverbrauch für Warmwasser  
enthalten

Baujahr im Energieausweis: 1887

Wesentlicher Energieträger: Gas

Daten im Überblick  
Haus 1 Obere Mühle 1

Objektart:	Haus
Objekttyp:	Mehrfamilienhaus
Ort:	58644 Iserlohn
Wohnfläche gesamt:	ca. 274 m²
Nutzfläche:	ca. 114 m²
Anzahl Läden:	1
Anzahl Wohnungen / Zimmer:	4 / 3
Anzahl Zimmer:	3 x 1 2 x 2 2 x 3
Anzahl Schlafzimmer	9
Anzahl Badezimmer	4

Anzahl Innenhof:	1
Baujahr:	ca.1887
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Heizungsart:	Gas- Etagenheizung aus 1980-1991 1 Wohnung Nachtspeicher
Anzahl Stellplätze:	0
Nettomieteinnahmen jährlich Istmiete: Sollmiete:	<b>3.000,- €</b> <b>24.720,- €</b>
Vermietet:	1 Wohnung
Kaufpreis:	230.000,- € für beide Häuser
Käfercourtage:	3,57 % inkl. MwSt
Verfügbar ab:	sofort

Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé

## Daten im Überblick

### Haus 2 Hardtstraße 2

Objektart:	Haus
Objekttyp:	Mehrfamilienhaus
Denkmalschutz:	nein
Ort:	58636 Iserlohn
Wohnfläche gesamt:	ca. 217 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 80 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen / Zimmer:	6 / 1
Anzahl Zimmer:	4x1 2x2 1x3
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	6

Anzahl Innenhöfe:	1
Baujahr:	ca.1887
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Heizungsart:	Gas-Etagenheizungen aus 1980-2020
Anzahl Stellplätze:	0
Nettomieteinnahmen jährlich	
Istmiete:	
Sollmiete:	<b>10.450,68 €</b> <b>20.770,68 €</b>
Vermietet:	4 Wohnungen
Kaufpreis:	230.000,- € für beide Häuser
Käufercourtage:	3,57 % inkl. MwSt
Verfügbar ab:	sofort



### Energieverbrauchsausweis

gültig bis : 15.07.2034

Endenergiebedarf: 210,7 kWh(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: G

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Baujahr im Energieausweis: 1887

Wesentlicher Energieträger: Gas

## Daten im Überblick

### Haus 1 und 2

Objektart:	Häuser
Objekttyp:	2 Mehrfamilienhäuser
Denkmalschutz:	nein
Ort:	58644 Iserlohn
Anzahl Grundstücke:	1
Grundstücksfläche gesamt:	338 m <sup>2</sup>
Jahresmiete Ist gesamt:	13.450,00 €
Jahresmiete Soll gesamt:	45,490,00 €
Kaufpreis für beide Häuser:	230.000,00 €
Provision:	3,57 % inkl. MwSt

**Das Gesamtpaket beinhaltet 2  
aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser.**

**Beide Häuser sind komplett  
sanierungsbedürftig.**

## Unser Resumé

Hier erwerben Sie ein Immobilienpaket bestehend aus 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 10 Wohnungen, 3 Zimmern und einem kleinen Ladenraum in Toplage der Iserlohner Innenstadt. Die Wohnungen sind zur Zeit nur teilweise vermietet. Mit Ausnahme einer durch eine Eigentümerin bewohnten Wohnung liegen die Mieten zwischen 7,00 und 8,60 € pro m<sup>2</sup>. Zwischen den Häusern befindet sich ein begrünter Innenhof für den Aufenthalt im Freien. Die Häuser sind sanierungsbedürftig. Überzeugen Sie sich selbst und sprechen Sie uns an!

**Der Gesamtpreis des Immobilienpaketes  
inklusive des Grundstückes:  
230.000,-- Euro**

Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer eine Maklercourtage von 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Unsere Maklercourtage ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe unseres Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.