

**ISERLOHN.**

wald | stadt | heimat



# Exposé

Ladenfläche Stadtbahnhof



## Stadtbahnhof | 143,59 m<sup>2</sup> Ladenfläche

Verwirklichung in zentraler Lage am Stadtbahnhof Iserlohn

### Makrostandort Iserlohn

Iserlohn liegt im südöstlichen Ruhrgebiet nah der Stadt Dortmund und ist mit 93.000 Einwohnern die größte Stadt im Märkischen Kreis (Bundesland Nordrhein-Westfalen). Das Stadtgebiet Iserlohns ist Teil des Sauerlandes und führt wegen seiner großen Waldflächen den Beinamen „Waldstadt“.

Iserlohn ist ein Hochschulstandort (Fachhochschule Südwestfalen); renommiert sind hier insbesondere die UE „University of Europe for Applied Sciences“, die Institute „Instandhaltung“ und „Entsorgung und Umwelttechnik“ sowie das Zentrum für Gerontotechnik.

Im Bereich Kultur hat Iserlohn mit dem Parktheater und dem historischen Künstlerdorf Barendorf zwei herausragende Anziehungspunkte.

Am Seilsee steht die Eissporthalle als Heimat des DEL-Eishockey-Clubs Iserlohn Roosters, die jedes Wochenende immer eine Anlaufstelle für mehrere tausend Fans ist.

### Wirtschaft

Seit dem Mittelalter wird Iserlohn von der Metallindustrie geprägt. Im 18. und 19. Jahrhundert erlebte Iserlohn dank der Metallindustrie einen starken wirtschaftlichen Aufschwung, seit Beginn des 19. Jahrhunderts ist Iserlohn zusammen mit Altena und Lüdenscheid eines der wichtigsten metallverarbeitenden Gewerbezentren Deutschlands.

Die wichtigsten Unternehmen in der Metallverarbeitung sind die „Kettenwerke Thiele“ als größtes Kettenwerk Europas und die Kirchhoff Witte GmbH als bedeutender Automobilzulieferer.

### Mikrostandort Stadtbahnhof

Der Stadtbahnhof ist ein stadtbildprägendes Gebäude in zentraler Lage von Iserlohn.

Da das Gebäude an einer Hauptzufahrtsstraße zur Stadt Iserlohn liegt, wird der Stadtbahnhof auch als das „Tor zur Stadt“ bezeichnet. Die Innenstadt ist fußläufig in ca. 2 Gehminuten erreichbar.

Bahnhofsplatz 2,  
58644 Iserlohn



Ansicht des Gebäudes - Platz-Seite

## Fakten

Stadtbildprägendes Gebäude in zentraler Lage von Iserlohn

2008 eröffnetes Geschäftshaus mit hochwertiger und moderner Gebäudequalität und Ausstattung

Die Verkehrsanbindung ist durch die Direktanbindung an den anliegenden Busbahnhof (ZOB) und dem Bahnhof optimal

Die Stadt Iserlohn ist Eigentümer und belegt als Hauptmieter über 58% der Mietfläche.

Parkplätze vor dem Bahnhofsgebäude und im Parkhaus vorhanden

Die Standortqualität und die im Objekt von der Stadt betriebene Stadtinformation/Stadtmarketing sowie die Volkshochschule (10.000 Mitglieder) garantieren eine langfristig hohe Objektfrequenz

Zusätzliche Aufenthaltsqualität durch eingeschossige Laden- und Gastronomiezeile mit attraktiven Nutzungen wie z.B. Imbiss, Buchhandlung, Bäckerei, Lotto Toto

Einzugsgebiet von rund 93.000 Einwohnern

Baujahr der Immobilie ist 2007

### Eckdaten zum Mietobjekt:

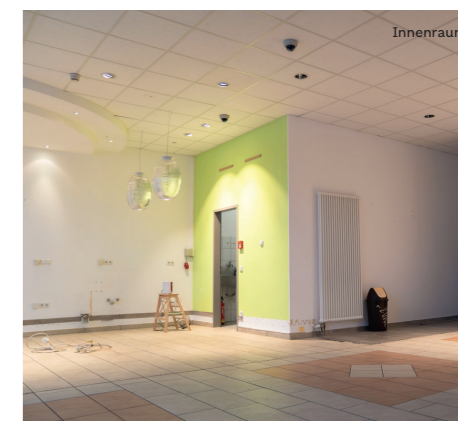
Mietfläche: 143,59 m<sup>2</sup>  
Kellerräume: 17,02 m<sup>2</sup>



Ansicht des Gebäudes - Platz-Seite



Gleis-Seite



Innenraum



Ansicht des Gebäudes - Platz-Seite



## Grundriss

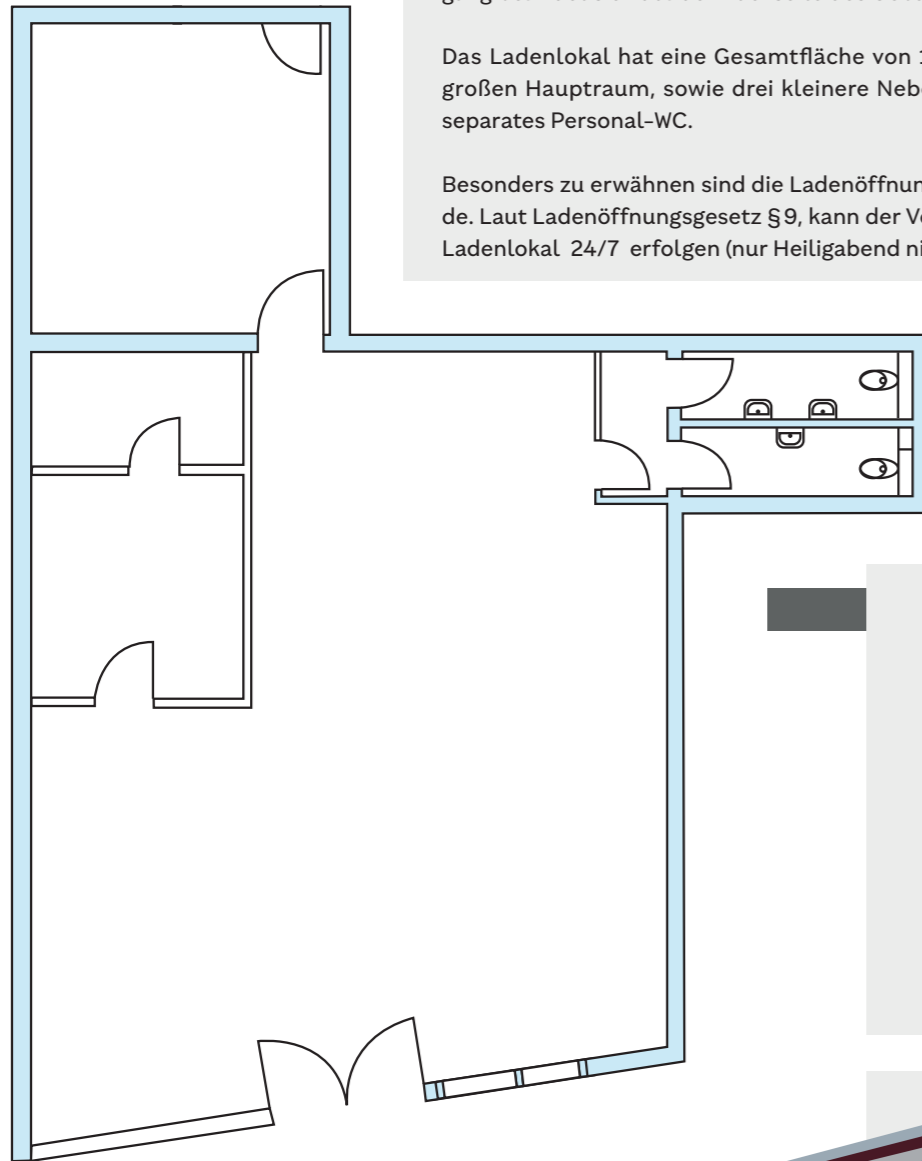
143,59 m<sup>2</sup> für Ihre Verwirklichung einer Lokalität

### Ladenlokal

Die zu vermietende Fläche befindet sich im Erdgeschoss des Stadtbahnhofes Iserlohn. Die Räumlichkeiten sind von zwei Seiten barrierefrei erreichbar. Der Haupteingang befindet sich auf der Seite des Bahnhofplatzes, der zweite Eingang befindet sich auf der Rückseite des Gebäudes in Richtung Bahngleise.

Das Ladenlokal hat eine Gesamtfläche von 143,59 m<sup>2</sup>. Aufgeteilt auf einen großen Hauptraum, sowie drei kleinere Nebenräume – Gäste-WC's und ein separates Personal-WC.

Besonders zu erwähnen sind die Ladenöffnungszeiten für ein Bahnhofgebäude. Laut Ladenöffnungsgesetz §9, kann der Verkauf von Reisebedarf in einem Ladenlokal 24/7 erfolgen (nur Heiligabend nicht).



Grundriss der angebotenen Ladenfläche

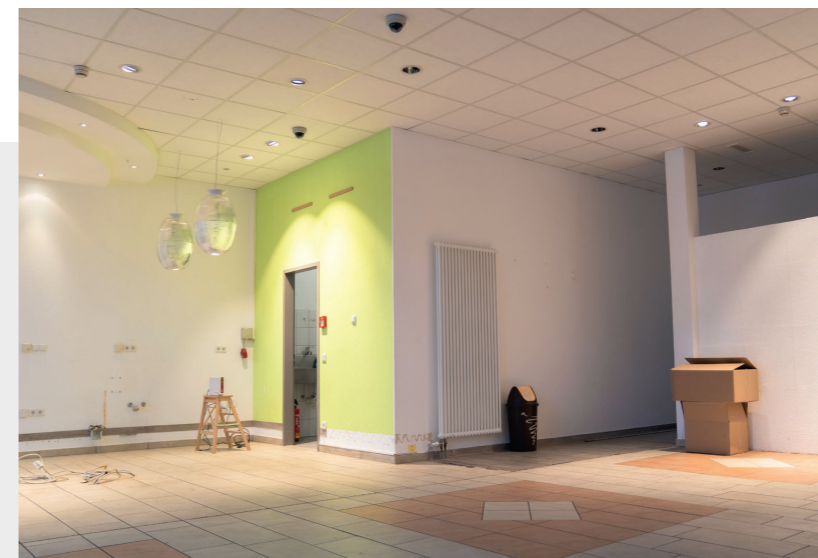
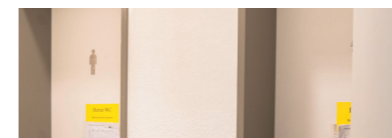
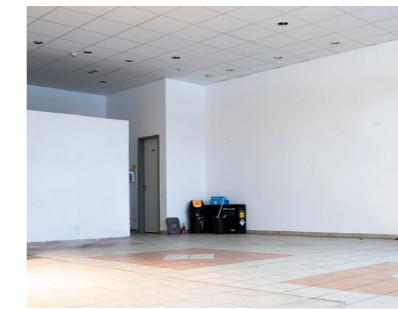
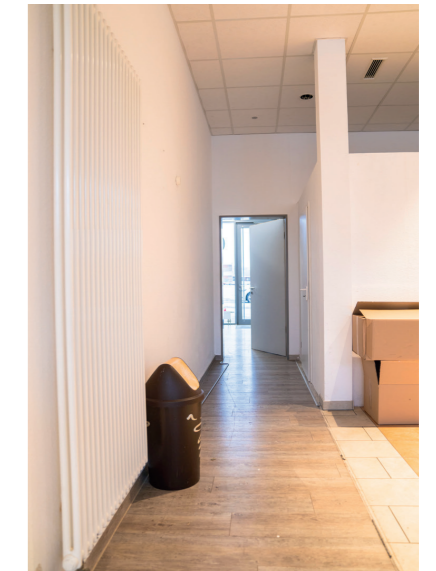
### Nutzung der Ladenfläche

Bisher wurden die Räumlichkeiten von einem Café genutzt, aber ein Drogeriemarkt, Geschenke- oder Blumenladen, Café, Eisdielen, Lebensmittel „to go“ o.ä. wären hier denkbar. Ferner steht einer Büronutzung ebenfalls nichts im Wege. Evtl. wäre auch eine Gastronomie-Nutzung vorstellbar, wenn diese sich nicht mit dem vorhandenen Angebot überschneidet.

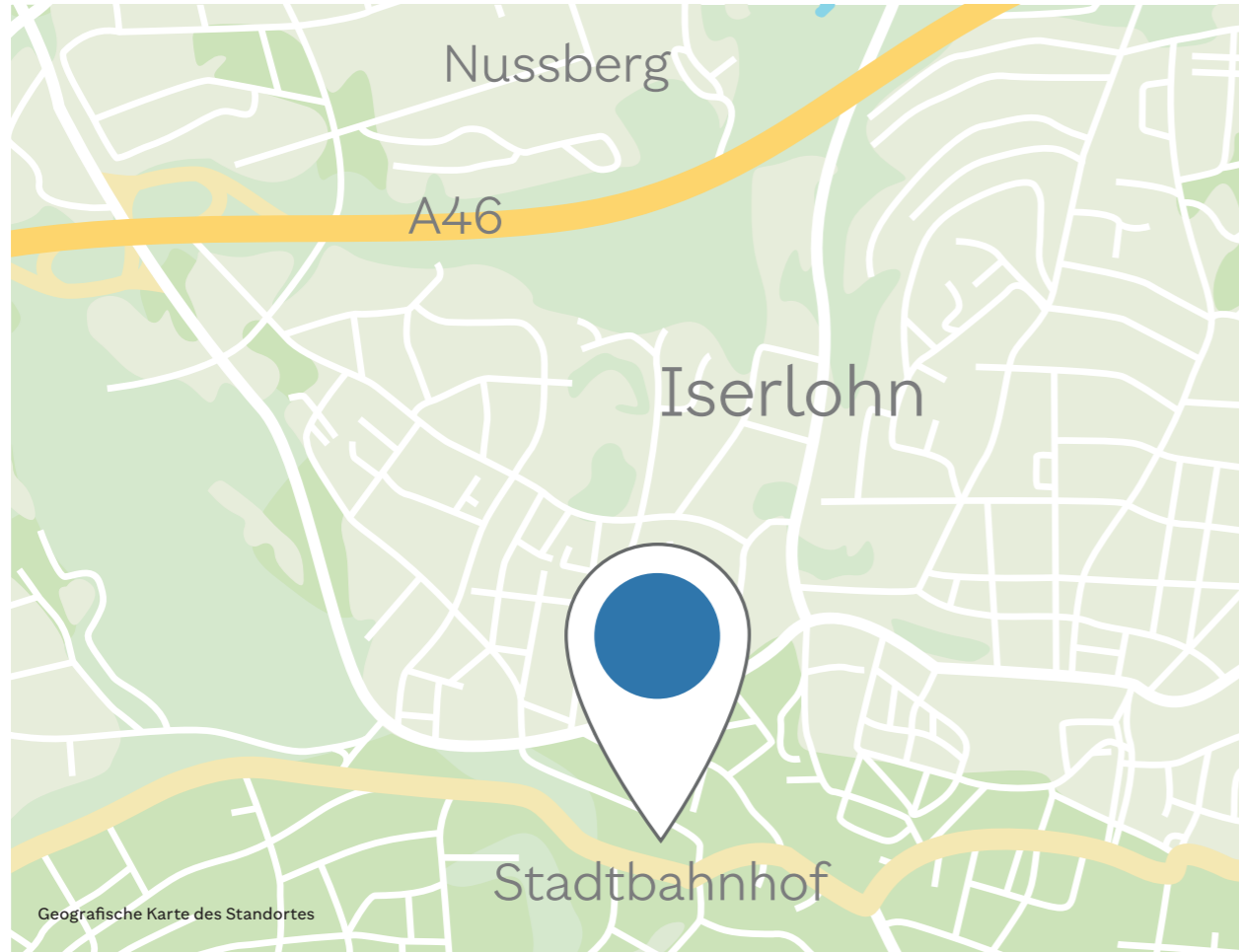


Grafische Darstellung der Immobilie – Gleis-Seite

## Die Innenräume der Ladenfläche







**Erreichbarkeit**

Iserlohn ist an der Autobahn A 46 sowie den Bundesstraßen B 7 und B 233 an das Infrastrukturnetz der Metropolregion Rhein-Ruhr angebunden. Der Stadtbahnhof ist ca. 2 km von der Autobahn A 46 entfernt, sowie 3 km jeweils zu den Bundesstraßen B 7 und B 233. Mit dem Zug RE 16 erreicht man vom Stadtbahnhof Iserlohn aus die Städte Bochum, Siegen und Hagen. Die RB 53 verbindet Iserlohn mit Schwerte und Dortmund.

Die Stadt Dortmund ist in rund 30 Fahrminuten mit dem PKW zu erreichen, zum internationalen Flughafen Düsseldorf (85 km) sind es etwa 60 Fahrminuten, zum internationalen Flughafen Köln/Bonn (100 km) sind es ebenfalls knapp über 60 Fahrminuten und zum Flughafen Dortmund (25 km) ca. 30 Fahrminuten.



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

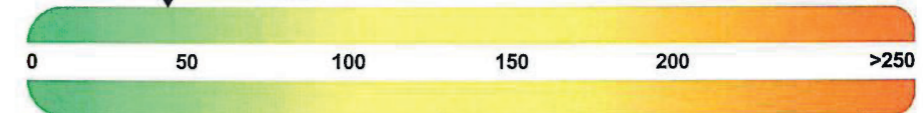
Registriernummer <sup>2</sup>

NW-2015-000386145

3

## Endenergieverbrauch

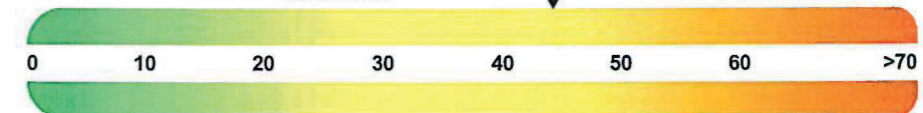
Endenergieverbrauch Wärme  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]  
44,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>

Warmwasser enthalten

Endenergieverbrauch Strom  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]  
44,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom <sup>3</sup>

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

## Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>4</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
- siehe Seite 3a -								

Für die Berechnung des Energieverbrauchskennwerts berücksichtigte Zeitperiode: 01.01.2011 - 31.12.2013

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

155,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte <sup>3</sup>	
		Heizung und Warmwasser	Strom
<small>Volkshochschule (Anteil: 56,0 %; Heizung + WW: 105; Strom: 10); Freiberufliches Gesundheitswesen, Praxen (Anteil: 17,0 %; Heizung + WW: 200; Strom: 35); Buchhandlung (Anteil: 6,3 %; Heizung + WW: 135; Strom: 45); Bäckerei (Anteil: 4,1 %; Heizung + WW: 95; Strom: 265); Bürogebäude, temperiert, mechanisch belüftet (Anteil: 3,3 %; Heizung + WW: 110; Strom: 65); Café (Anteil: 3,2 %; Heizung + WW: 205; Strom: 95); Wohnung (Anteil: 3,1 %; Heizung + WW: 105; Strom: 35); Bürogebäude, nur beheizt (Anteil: 2,5 %; Heizung + WW: 105; Strom: 35); Tabakwaren (Anteil: 1,7 %; Heizung + WW: 125; Strom: 75); Kosmetik, Friseur (Anteil: 1,6 %; Heizung + WW: 155; Strom: 65); Imbiss (Anteil: 1,2 %; Heizung + WW: 205; Strom: 95)</small>			

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> veröffentlicht unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de) durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

<sup>4</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh



# Exposé der Ladenfläche



Informationen zu dem Mietobjekt  
erhalten Sie an folgender Stelle:

## **Kontakt:**

**Achim Vornweg**  
Stadt Iserlohn  
Beteiligungen Steuerrecht  
und Vergaben

Schillerplatz 7  
58636 Iserlohn  
Tel.: 02371 217 – 1534  
Fax: 02371 217 – 4230  
[Achim.Vornweg@iserlohn.de](mailto:Achim.Vornweg@iserlohn.de)