

EXPOSÉ

Clever investieren - 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit attraktivem Potenzial!



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 58095 Hagen
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 55,50 m²
Hausgeld (ca.): 3,70 €
Anzahl Etagen: 4
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv
Unterkellert: ja

Kaufpreis
€ 71.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

> Dachgeschosswohnung

> Hagen

> 2 Zimmer

> 55,50 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2447



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	58095 Hagen
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	55,50 m ²
Kaufpreis	71.000,- €
Hausgeld (ca.)	3,70 €
Anzahl Etagen	4
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wasch- / Trockenraum	ja
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Einheiten aus dem Baujahr 1954. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 55,5 m².

Der Grundriss ist klassisch und funktional gestaltet: Die Wohnung bietet zwei gut geschnittene Zimmer, bestehend aus einem Wohn- und einem Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Flurbereich. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich innerhalb der Wohnung. Zusätzlich steht ein Trockenboden im Spitzboden zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Ein Balkon oder Stellplatz ist nicht vorhanden, jedoch ist das Parken im direkten Umfeld bequem über einen Bewohnerausweis möglich. Eine gemeinschaftlich nutzbare Terrasse rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, das Mietverhältnis endet jedoch bereits zum 31.07.2026. Die zuletzt erzielte Kaltmiete beträgt 319 EUR monatlich (Erhöhung im Jahr 2024). Nach Auszug des aktuellen Mieters eröffnet sich attraktives Entwicklungspotenzial - sei es durch eine Neuvermietung zu angepassten Konditionen oder durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen.

Der Zustand der Wohnung ist solide, entspricht jedoch überwiegend dem Standard der 1990er Jahre (u. a. Fenster und Badezimmer). Beheizt wird

die Einheit über eine Gasetagenheizung, die perspektivisch erneuert werden kann.

Für die Eigentümergemeinschaft besteht eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von ca. 8.600 EUR (Stand 10/2025). Das monatliche Hausgeld ist mit lediglich ca. 3,70 EUR außergewöhnlich gering. Eine externe Hausverwaltung ist nicht vorhanden, wodurch zusätzliche Verwalterkosten entfallen.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einem soliden und zugleich entwicklungsfähigen Einstiegsobjekt sind. Mit überschaubarem Mitteleinsatz lassen sich hier langfristig attraktive Perspektiven schaffen - ideal für alle, die ihr erstes Investment tätigen oder ihr Portfolio sinnvoll erweitern möchten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann senden Sie uns gerne eine Anfrage - wir lassen Ihnen umgehend das vollständige Exposé mit weiteren Informationen zukommen.

Ausstattung:

- Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus (12 Einheiten)
- Baujahr: 1954
- Lage: Dachgeschoss
- Wohnfläche: ca. 55,5 m²
- 2 Zimmer (Wohn- und Schlafzimmer)
- Badezimmer mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Gemeinschaftlich nutzbarer Trockenboden (Spitzboden)
- Gemeinschaftsterrasse vorhanden
- Eigener Kellerraum
- Beheizung über Gasetagenheizung
- Zustand: gepflegt, überwiegend Standard der 1990er Jahre
- Modernisierungs-/Entwicklungspotenzial vorhanden
- Aktuell vermietet, Mietverhältnis endet zum 31.07.2026
- Aktuelle Kaltmiete: 319 EUR / Monat
- Instandhaltungsrücklage (anteilig): ca. 8.600 EUR (Stand 10/2025)
- Sehr geringes Hausgeld: ca. 3,70 EUR / Monat
- Keine externe Hausverwaltung - dadurch keine Verwalterkosten

Lagebeschreibung:

Diese Eigentumswohnung befindet sich in Hagen in einem gewachsenen Wohngebiet mit ruhiger, städtischer Struktur. Die Umgebung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs

- > Dachgeschosswohnung
- > Hagen
- > 2 Zimmer

- > 55,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2447



sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Autobahnen A1, A45 und A46 sind Städte wie Dortmund, Wuppertal und das Sauerland schnell erreichbar. Der Hagener Hauptbahnhof ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und bietet gute Anbindungen an den Regional- und Fernverkehr.

Für die Freizeit stehen zahlreiche Grünflächen sowie Naherholungsgebiete zur Verfügung. Zudem bietet die Hagener Innenstadt mit Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

Provisionshinweis:

Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien

GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19
58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:



Küche



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Hagen
- > 2 Zimmer

- > 55,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2447



Schlafzimmer



Hausansicht 1



Treppenhaus



Hausansicht 2



Badezimmer

- > Dachgeschosswohnung
- > Hagen
- > 2 Zimmer

- > 55,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2447



Grundriss

- > Dachgeschosswohnung
- > Hagen
- > 2 Zimmer

- > 55,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2447



