

EXPOSÉ

Günstiger Einstieg in Immobilien -
2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Wertsteigerungspotenzial!



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 58095 Hagen

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 49,78 m²

Hausgeld (ca.): 3,40 €

Terrasse: ja

Schlafzimmer: 1

Badezimmer: 1

Kaufpreis
€ 63.000,-

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

> 49,78 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2462

**Objekteckdaten:**

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	58095 Hagen
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	49,78 m ²
Kaufpreis	63.000,- €
Hausgeld (ca.)	3,40 €
Terrasse	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Einheiten aus dem Baujahr 1954. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 50 m² und ist praktisch aufgeteilt in Wohnzimmer, Schlafzimmer, separate Küche, Badezimmer mit Dusche sowie einen großzügigen Flur.

Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Wohnung. Zusätzlich gehören ein eigener Kellerraum sowie die Mitnutzung eines Trockenbodens im Spitzboden zur Wohnung. Eine gemeinschaftlich nutzbare Terrasse ist ebenfalls vorhanden. Einen Balkon oder eigenen Stellplatz gibt es nicht; Parkmöglichkeiten bestehen jedoch über einen Bewohnerparkausweis im direkten Umfeld.

Die Wohnung ist seit 2017 vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete von 250 EUR. Grundsätzlich besteht bei entsprechendem Bedarf die Möglichkeit einer Kündigung wegen Eigenbedarfs unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen. Gleichzeitig bietet die Wohnung Entwicklungspotenzial - sowohl durch eine mögliche Anpassung der Miete im gesetzlichen Rahmen als auch durch Modernisierungen bei einem späteren Mieterwechsel.

Der Zustand der Wohnung ist insgesamt ordentlich, entspricht jedoch in weiten Teilen noch dem Ausstattungsstandard der 1990er Jahre, unter anderem bei Fenstern und Bad. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung, die perspektivisch erneuert werden könnte.

Für die Eigentümergemeinschaft besteht eine Instandhaltungsrücklage von rund 8.600 EUR (Stand 10/2025). Das Hausgeld fällt mit ca. 3,40 EUR monatlich sehr gering aus. Eine externe Hausverwaltung gibt es nicht, wodurch zusätzliche Verwaltungskosten entfallen.

Insgesamt handelt es sich um eine solide Wohnung mit überschaubarer

Größe und Potenzial für die Zukunft - sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer, die mittelfristig über eine Eigennutzung nachdenken.

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. 50 m²
- 2 Zimmer (Wohn- und Schlafzimmer)
- Badezimmer mit Dusche
- 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, seit 2017
- Aktuelle Kaltmiete: 250EUR / Monat
- Instandhaltungsrücklage (anteilig): ca. 8.600 EUR (Stand 10/2025)
- Sehr geringes Hausgeld: ca. 3,40 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 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.

- > Dachgeschosswohnung
- > Hagen
- > 2 Zimmer

- > 49,78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2462



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:



Wohnzimmer



Küche



Badezimmer

- > Dachgeschosswohnung
- > Hagen
- > 2 Zimmer

- > 49,78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2462



Treppenhaus



Hausansicht 3



Hausansicht 1



Hausansicht 2

Weg ins Eigenheim

Finanzierungsbeispiel für Immobilienangebot:
Preis: 63.000,-€

105 € mtl. Rate bei 100 % Finanzierung möglich*

85 € mtl. Rate bei 90 % Finanzierung möglich*

Ihr Finanzierungsexperte
Jonas Trümper
+49 (0) 17 8 - 40 28 05 5

ImmoFin
Union

DIECKMANN IMMOBILIEN
... einfach schneller zuhause!

Finanzierungsbeispiel

Hinweis: *Beispielraten – können je nach persönlichen Voraussetzungen abweichen. Dienstleistung, jedoch keine Finanzierungsberatung.

- > Dachgeschosswohnung
- > Hagen
- > 2 Zimmer

- > 49,78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2462



Grundriss

