

# EXPOSÉ

Kapitalanlage mit Perspektive - Vermietete  
2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Entwicklungspotenzial!



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 58095 Hagen  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 56,37 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 3,80 €  
Terrasse: ja  
Schlafzimmer: 1  
Badezimmer: 1

**Kaufpreis**  
**€ 66.000,-**

- > Etagenwohnung
- > Hagen
- > 2 Zimmer

- > 56,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2463



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	58095 Hagen
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	56,37 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	66.000,- €
Hausgeld (ca.)	3,80 €
Terrasse	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Diese Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten aus dem Jahr 1954 und bietet auf rund 56 m<sup>2</sup> eine praktische Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie einen großzügigen Flurbereich, der zusätzlichen Platz für Stauraum oder Garderobenlösungen schafft. Ein Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Komfort. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen gemeinschaftlich nutzbaren Trockenboden im Spitzboden. Darüber hinaus steht den Bewohnern eine gemeinschaftliche Terrasse zur Verfügung.

Ein eigener Balkon oder Stellplatz ist nicht vorhanden. Parkmöglichkeiten bestehen jedoch unkompliziert über einen Bewohnerparkausweis im direkten Umfeld.

Die Wohnung ist seit 2020 vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 280 EUR. Das bestehende Mietverhältnis ist unbefristet. Perspektivisch eröffnet die Immobilie Entwicklungsmöglichkeiten - sowohl im Hinblick auf eine zukünftige Anpassung der Miete als auch durch Modernisierungsmaßnahmen bei einem späteren Mieterwechsel oder einer möglichen Eigennutzung. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist im gesetzlichen Rahmen grundsätzlich möglich.

Der Zustand der Wohnung ist gepflegt, entspricht in wesentlichen Bereichen jedoch einem älteren Ausstattungsstandard, insbesondere bei Fenstern und Badezimmer. Beheizt wird die Einheit über eine Gasetagenheizung, deren Erneuerung perspektivisch berücksichtigt werden sollte.

Für die Eigentümergemeinschaft besteht eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von rund 8.600 EUR (Stand 10/2025). Das monatliche Hausgeld ist niedrig angesetzt. Eine externe Hausverwaltung besteht derzeit nicht, wodurch zusätzliche Verwaltungskosten entfallen.

Insgesamt handelt es sich um eine kompakte Wohnung mit solider Grundlage und Entwicklungspotenzial - interessant sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer, die mittel- bis langfristig eine eigene Nutzung in Betracht ziehen.

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: 3. Obergeschoss
- Wohnfläche: ca. 56 m<sup>2</sup>
- 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 2020
- Aktuelle Kaltmiete: 280EUR / Monat
- Instandhaltungsrücklage (anteilig): ca. 8.600 EUR (Stand 10/2025)
- Sehr geringes Hausgeld: ca. 3,80 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

- > Etagenwohnung
- > Hagen
- > 2 Zimmer

- > 56,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2463



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](http://www.dieckmann-immobilien.de)

### Objektbilder:



Treppenhaus



Hausansicht 1

- > Etagenwohnung
- > Hagen
- > 2 Zimmer

- > 56,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2463



Hausansicht 2



Hausansicht 3

- > Etagenwohnung
- > Hagen
- > 2 Zimmer

- > 56,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2463



Grundriss

