

EXPOSÉ

RESERVIERT- Seltene Investmentchance: 3
Eigentumswohnungen im Paket mit Potenzial & Mieteinnahmen!



ECKDATEN

Objektart: Wohnanlagen

Adresse: 58095 Hagen

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 161,50 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 161,50

Hausgeld (ca.): 10,90 €

x-fache der Jahresnettomiete: 18,94

Mieteinnahmen p.a. (IST): 10.188,- €

**Kaufpreis
€ 193.000,-**

> Wohnanlagen

> Hagen

> 6 Zimmer

> 161,50 m² Fläche

> Objektnummer: 2520



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnanlagen
Adresse	58095 Hagen
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	161,50 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	161,50 m²
Kaufpreis	193.000,- €
Hausgeld (ca.)	10,90 €
x-fache der Jahresnettomiete	18,94
Mieteinnahmen p.a. (IST)	10.188,- €
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein attraktives Paket aus drei Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1954. Die Wohnungen befinden sich im Dachgeschoss sowie im 3. Obergeschoss und verfügen zusammen über eine Gesamtwohnfläche von ca. 161,5 m². Alle Einheiten bieten klassische, gut vermietbare 2-Zimmer-Grundrisse mit separater Küche, Badezimmer und großzügigem Flurbereich.

Zu jeder Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung. Zusätzlich stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlich nutzbarer Trockenboden im Spitzboden sowie eine gemeinschaftliche Terrasse zur Verfügung. Stellplätze oder Balkone sind nicht vorhanden; Parkmöglichkeiten bestehen jedoch bequem über einen Bewohnerparkausweis im direkten Umfeld.

Aktuell sind zwei Wohnungen vermietet. Von den beiden Dachgeschosswohnungen steht eine bereits leer, die zweite wird zum 30.09.2026 bezugsfrei. Dadurch ergeben sich kurzfristig attraktive Gestaltungsmöglichkeiten - sei es zur Neuvermietung, Eigennutzung oder im Zuge einer Modernisierung. Die aktuelle Gesamtkaltmiete der vermieteten Wohnungen beträgt 849 EUR monatlich bzw. 10.188 EUR jährlich. Gleichzeitig bietet das Objekt weiteres Entwicklungspotenzial durch marktgerechte Neuvermietungen, mögliche Mietanpassungen sowie gezielte Modernisierungsmaßnahmen. Der Zustand der Wohnungen ist gepflegt und solide, entspricht in wesentlichen Bereichen jedoch überwiegend dem Ausstattungsstandard der 1990er Jahre, wodurch zusätzliche Wertsteigerungspotenziale bestehen.

Eine Instandhaltungsrücklage von ca. 8.600 EUR (Stand 10/2025) ist vorhanden. Eine externe Hausverwaltung besteht derzeit nicht, wodurch laufende Verwaltungskosten gering gehalten werden.

Insgesamt bietet dieses Wohnungspaket eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die in mehrere Einheiten innerhalb eines Objekts investieren und von laufenden Mieteinnahmen sowie mittel- bis langfristigem Entwicklungspotenzial profitieren möchten.

Ausstattung:

- Wohnungspaket bestehend aus 3 Eigentumswohnungen
- Gesamtwohnfläche von ca. 161,5 m²
- Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten
- Baujahr 1954

- Zwei Wohnungen im Dachgeschoss, eine Wohnung im 3. Obergeschoss
- Alle Wohnungen mit klassischem 2-Zimmer-Grundriss

- Jeweils Wohnzimmer und separates Schlafzimmer
- Separate Küchen in allen Einheiten
- 2 Badezimmer mit Badewanne, 1 Badezimmer mit Dusche

- Großzügige Flurbereiche mit zusätzlichem Stauraumpotenzial
- Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung
- Zu jeder Einheit gehört ein eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlich nutzbarer Trockenboden im Spitzboden
- Gemeinschaftliche Terrasse vorhanden

- Parkmöglichkeiten über Bewohnerparkausweis im direkten Umfeld
- Beheizung über Gasetagenheizungen
- Solider, gepflegter Zustand
- Ausstattung überwiegend auf Stand der 1990er Jahre

- Instandhaltungsrücklage ca. 8.600 EUR (Stand 10/2025)
- Keine externe Hausverwaltung
- Niedrige laufende Nebenkosten

- 2 Wohnungen vermietet, 1 Dachgeschosswohnung bereits leer, 1 weitere Dachgeschosswohnung zum 30.09.2026 bezugsfrei
- Aktuelle Jahresnettokaltmiete: 10.188 EUR
- Mietsteigerungs- und Modernisierungspotenzial

Lagebeschreibung:

Diese drei Eigentumswohnungen befinden 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

> Wohnanlagen

> Hagen

> 6 Zimmer

> 161,50 m² Fläche

> Objektnummer: 2520



Regional- und Fernverkehr.

Für die Freizeit stehen zahlreiche Grünflächen sowie Naherholungsgebiete zur Verfügung. Zudem bietet die Hagerer 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:



Hausansicht 1



Hausansicht 2

- > Wohnanlagen
- > Hagen
- > 6 Zimmer

- > 161,50 m² Fläche
- > Objektnummer: 2520



Hausansicht 3



Küche 2



Wohnzimmer 1



Badezimmer 1



Schlafzimmer



Treppenhaus

- > Wohnanlagen
- > Hagen
- > 6 Zimmer

- > 161,50 m² Fläche
- > Objektnummer: 2520



Wohnzimmer 2



Küche 1



Badezimmer 2

> 161,50 m² Fläche

> Objektnummer: 2520

Firmendaten:

Samantha Zeiser

Ordnungsamt Unna

Ihre Notizen: