

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hagen Große Renditechance in Hagen!



Objekt-Nr. OM-397991

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Max Steiner

58097 Hagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1955	Nutzfläche	555,00 m²
Grundstücksfläche	527,00 m²	Energieträger	Gas
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	30,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	485,00 m²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie haben die Möglichkeit, im Hagener Stadtteil Altenhagen ein Doppelhaus zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage zu erwerben.

Beide Gebäude können als reine Wohnhäuser genutzt werden und verfügen über eine gemeinsame Tordurchfahrt, die in den Innenhof bzw. Garten führt. Dort befindet sich zudem eine ca. 42 m² große Werkstatt, die vielseitig nutzbar ist – etwa als Hobbyraum, Partyraum oder zusätzliche Lagerfläche.

Eine Besonderheit bietet eines der beiden Häuser: Das Erdgeschoss ist vollständig barrierefrei gestaltet und somit auch für Rollstuhlfahrer geeignet.

Die Fassade, das Dach sowie der Keller befinden sich in einem sehr guten Zustand. Im Innenbereich wurden bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, weitere Einheiten befinden sich aktuell in der laufenden Aufbereitung.

Insgesamt umfasst das Anwesen sieben Wohneinheiten. Aktuell sind bereits drei Wohnungen bewohnt, während sich die übrigen Einheiten in der Sanierung befinden. Für sämtliche Wohnungen liegen jedoch bereits Mietverträge vor, sodass eine vollständige Vermietung nach Abschluss der Arbeiten gesichert ist.

Im Zuge der Sanierungen wurden die Wohnungen funktional und vermietungsgerecht aufbereitet. Hierzu zählen insbesondere das Verlegen von Laminatböden, das Tapezieren und Streichen mit Raufasertapete sowie teilweise die Erneuerung von Fliesen und Bädern. Die Maßnahmen erfolgen bewusst in einem soliden, wirtschaftlichen Standard, der eine nachhaltige Vermietbarkeit gewährleistet, ohne überhöhte Investitionskosten zu verursachen.

Das Objekt bietet somit ein attraktives Entwicklungspotenzial für Kapitalanleger: Durch die bereits gestarteten und weitgehend gesicherten Vermietungen sowie die laufenden Sanierungsmaßnahmen lässt sich kurzfristig ein stabiler Cashflow generieren und mittelfristig eine Wertsteigerung realisieren.

Beheizt wird das Objekt durch eine Kombination aus Gasetagenheizungen (Thermen) sowie einer Gaszentralheizung im zweiten Gebäude.

Ausstattung

Mietübersicht nach vollständiger Sanierung

Haus 8

EG Wohnung – 42,50 m²

Kaltmiete: 190 €

Nebenkosten: 70 €

Warmmiete: 260 €

Miete pro m²: 4,47 €

Obergeschoss – 69,48 m²

Kaltmiete: 530 €

Nebenkosten: 130 €

Warmmiete: 660 €

Miete pro m²: 7,63 €

Obergeschoss – 69,48 m²

Kaltmiete: 530 €

Nebenkosten: 130 €

Warmmiete: 660 €

Miete pro m²: 7,63 €

Obergeschoss – 69,48 m²

Kaltmiete: 525 €

Nebenkosten: 140 €

Warmmiete: 665 €

Miete pro m²: 7,56 €

Haus 10

Erdgeschoss – 98,06 m²

Kaltmiete: 735 €

Nebenkosten: 180 €

Warmmiete: 915 €

Miete pro m²: 7,49 €

Obergeschoss – 56,31 m²

Kaltmiete: 390 €

Nebenkosten: 100 €

Warmmiete: 490 €

Miete pro m²: 6,93 €

Obergeschoss inkl. Dachgeschoss – 72,83 m²

Kaltmiete: 585 €

Nebenkosten: 180 €

Warmmiete: 765 €

Miete pro m²: 8,03 €

Sonstige Einheit

Partyraum (Haus 8) – 42,40 m²

Kaltmiete: 150 €

Warmmiete: 150 €

Miete pro m²: 3,54 €

Gesamtübersicht

Monatliche Kaltmiete: 3.635 €

Jährliche Kaltmiete: 43.620 €

Gesamtfläche: ca. 520,54 m²

Durchschnittliche Miete: 6,98 €/m²

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Schmale Straße in Hagen Altenhagen, nur wenige Minuten vom Zentrum der Stadt entfernt. Das Umfeld ist geprägt von einer gepflegten Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern, kleineren Gewerbeeinheiten sowie verschiedenen Dienstleistungsbetrieben.

Durch die zentrale Lage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch das Stadtzentrum mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Angeboten liegt nur etwa fünf Fahrminuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Hagener Hauptbahnhof liegt nur rund 500 Meter entfernt und bietet optimale Verbindungen in Richtung Dortmund, Wuppertal und Düsseldorf. Mehrere Buslinien verkehren im direkten Umfeld, sodass auch ohne Auto eine sehr gute Erreichbarkeit gewährleistet ist. Für Autofahrer sind die Autobahnen A1, A45 und A46 in wenigen Minuten erreichbar.

Trotz der Zentrumsnähe überzeugt die Lage durch ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld. Grünflächen und kleine Parks in der Umgebung bieten Raum für Erholung und Freizeit.

Insgesamt bietet die Schmale Straße eine attraktive und verkehrsgünstige Lage, ideal für Wohnen, Büro oder kleine Gewerbeeinheiten mit urbanem Charakter und sehr guter Infrastruktur.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel