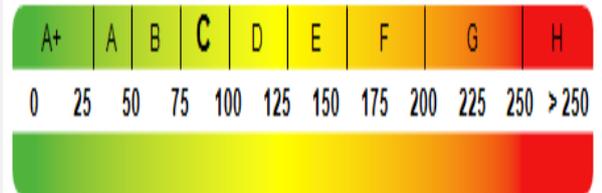


Web-Exposé



Endenergieverbrauch
↓
96,0 kWh/(m²a)



Objektnummer 2024HAMF0909

Hagen - Attraktive Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten in Westerbauer - Süd Guter Standort für Skaleneffekte

Eckdaten

Kaufpreis	2.900.000,00 €
Jahresnettomiete	157.085,88 €
Faktor	16,48
Provision	4,76 % inkl. MwSt.
Courtagehinweis	Zahlbar und fällig mit dem Tag des Abschlusses des Notarvertrages

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben

[Online ansehen](#)

Web-Exposé

Wohnfläche	2.139,0 m²
Grundstücksfläche	3.000,0 m²
Gesamtfläche	2.139,0 m²
Anzahl Zimmer	90,0
Anzahl Schlafzimmer	70,0
Anzahl Badezimmer	28,0
Vermietbare Fläche	2.139,0
Anzahl der Wohneinheiten	28,0
Baujahr	1995
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
Befuerung	Gas

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	24.11.2027
Energiekennwert	96,00 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr	1994
Ausstelldatum	24.11.2017
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude
Hinweistext	siehe Energieausweis(e)

Objektbeschreibung

Web-Exposé

Lage

Hagen, gern auch als "Tor zum Sauerland" bezeichnet, verfügt über eine sehr gute Anbindung sowohl an das Schienennetz als auch an Autobahn (A1) und Bundesstraßen. Geologisch gehört das nordwestliche Sauerland zwischen Ruhr, Lenne und Ennepe zum Rheinischen Schiefergebirge, einem der größten Mittelgebirgszüge in Deutschland. Auch die angrenzenden Seen (Harkortsee und Hengsteysee) sorgen für einen hohen Freizeitwert. Mit einem Anteil von 42 Prozent Wald am Stadtgebiet, nimmt Hagen die Führungsrolle im Vergleich anderer Städte in NRW ein. Der Standort hier, Hagen-Westerbauer, grenzt im Süden unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Lonscheid und das Naturschutzgebiet Aske. Der Ortsbereich wurde letztlich auch bekannt durch die Zwiebackfabrik Brandt - heute noch das Museum im Hause Stennert und das "Haus Harkort".

Objektbeschreibung

Im Stadtbezirk Hagen-Westerbauer (Teil von Haspe) entstanden in 1994 / 1995 zwei Mehrfamilienhäuser, die sich schon damals erheblich vom Umfeld unterschieden. Attraktive Grundrisse, 2- bis 5-Raumwohnungen, große Balkone und Stellplätze für alle Wohneinheiten. 2 Mietshäuser mit je 11 Wohneinheiten sowie 27 Stellplätze. Nähere Angaben erhalten Sie gern nach Ihrer Anfrage über die hier beworbenen Portale.

Ausstattung

Alle Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern verfügen über je 1 Gäste-WC. Bäder wurden teils neu gestaltet (s. a. Musterfotos). Außenanlagen gepflegt. Seit mehr als einem Jahrzehnt kümmert sich eine selbständige Verwaltung um Abrechnung, Neuvermietung, Abnahme und Übergabe der Mieteinheiten sowie Reparatur- und Handwerkerservice. Die ansprechenden Terrassen- und Balkonanlagen, die Raumaufteilungen und die bei Bedarf kurzen Wege zu Verwaltung und Eigentümer, machen die Anmietung begehrt. Die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen dieser Güte - gilt auch für die Stellplätze - sind zum großen Teil nicht ausgeschöpft. Luft nach oben in Zeiten der Wohnungsknappheit. Im letzten Jahr wurden für alle Häuser neue Gasheizungen installiert - umstellbar. Jedes Haus verfügt über einen eigenen Energieausweis - der im Exposé dargestellte, steht für den Durchschnitt der 2 Immobilien, erfolgte aber vor Einbau der neuen Heizungen. Mehr dazu inklusiv der aktuellen Zahlen zu den bestehenden Mietverträgen gern im persönlichen Gespräch.

Web-Exposé

Sonstiges

Die wesentlichen Basisdaten erhalten Sie mit der Anforderungen des Komplett-Exposés. Hier kann nur ein erster Anreiz geschaffen werden. Es steht auch ein Drohnenflug für Sie zur Verfügung, der es Ihnen ermöglicht, erste weitergehende Eindrücke vom Schreibtisch oder von der Couch in Augenschein zu nehmen. Und für alle "Cashflow-Rechner" - durch den sehr guten Zustand der Substanz und die fortlaufend getätigten Investitionen (wie neue z. B. neue Heizungen) lässt der Netto-Cashflow Platz für höhere Rücklagen oder Tilgungen. Heißt für Sie: schnellere Tilgung - schnellerer erhöhter Cashflow durch geringere Kreditkosten in der Zukunft. Bislang haben Sie immer in Ihrer Region investiert. Nutzen Sie zukünftig mit dieser Immobilie den Skaleneffekt. Fangen Sie Mietausfälle in anderen Bereichen mit der hier sehr gut nachgefragten Wohnimmobilie am Rande des Sauerlandes auf. Kaum längere Leerstände als 2 Monate; höhere Mieten bei Neuvermietungen möglich, da Nachfrage hoch und ortsübliche Mieten nicht ausgeschöpft sind. Da in NRW und insbesondere im Ruhrgebiet kaum neue Wohnimmobilien entstehen, NRW aber das einwohnerstärkste Bundesland ist, sichern Sie sich hier einen hohen Wert Vermietungsstand. Investieren Sie in Hagen/Westfalen.



Web-Exposé



Web-Exposé



Web-Exposé