

Hagen / Altenhagen

# Ihre Immobilien-Investition in Hagen!

Objektnummer: 24351064



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 237.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 351 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 180 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24351064
Wohnfläche	ca. 351 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	1893

Kaufpreis	237.500 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	139.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.10.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1893

Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Iserlohn**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus im Hagener Stadtteil Altenhagen. Die Immobilie beherbergt 5 Wohneinheiten: EG ca. 82 m<sup>2</sup> (3 Zimmer Wohnung) 1. OG ca. 99 m<sup>2</sup> (3 Zimmer Wohnung) 2. OG ca. 99 m<sup>2</sup> (3 Zimmer Wohnung) DG re. ca. 36 m<sup>2</sup> (1 Zimmer Apartment) DG li. ca. 35 m<sup>2</sup> (1 Zimmer Apartment) Im Kellergeschoss befinden sich separate Kellerabteile für die Mietparteien (insgesamt ca. 88m<sup>2</sup> Nutzfläche). Auch im Spitzboden steht den Mietern zusätzliche Abstellfläche zur Verfügung. Das Haus ist voll vermietet. Mietrückstände gibt es laut dem Eigentümer keine. In der linken DG Wohnung ist die Einbauküche im Kaufpreis enthalten. Die Immobilie bietet einen kleinen Innenhof, welcher momentan von den Mietern im EG genutzt wird. Der Eigentümer hat in den letzten Jahren, erforderliche Renovierungsarbeiten durchgeführt.

Jahresnettomieteinnahmen betragen 21.000 €, dies entspricht einem attraktiven Kaufpreisfaktor von 11,3! Für individuelle Finanzierungsmöglichkeiten stehen Ihnen unsere Kollegen von VON POLL Finance zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte #vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienlüdenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn #Lüdenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen #Immobilienverrentung



Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

## Ausstattung und Details

2024 Treppenstufen außen gefliest  
2024 Fehlerstromschutzschalter je WG  
2024 Treppenhaus gestrichen  
2024 Bad DG re.  
2023 Zwei Fenster DG li.  
2021 Fenster EG  
2021 Gasterme  
2017 Bad DG li.  
2014 Einbauküche DG li.  
2010 Außenanstrich  
SAT TV & Kabel TV

Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

## Alles zum Standort

Hagen ist eine Großstadt an der Schwelle vom östlichen Ruhrgebiet zum Sauerland, eine ehemalige kreisangehörige Stadt des 1975 aufgelösten Kreises Iserlohn und früherer Residenzort der 1808 bzw. 1817 aufgehobenen Grafschaft Limburg. Die frühere Stadt Hohenlimburg und die ehemalige Grafschaft Limburg blicken auf eine besonders reiche, vielfältige und alte Geschichte zurück. Überregional bekannt ist Hohenlimburg für sein Schloss, für die dort entstandene Kaltwalzindustrie sowie für bedeutende archäologische Funde, die seit dem 19. Jahrhundert im Lennetal gemacht werden. Durch Hohenlimburg führt ein Teilstück der Bundesautobahn 46 von Hagen nach Hemer und die Bundesstraße 7. Zur A 46 bestehen zwei Anschlussstellen: Hagen-Hohenlimburg und Hagen-Else/ Iserlohn-Letmathe-West, die nahe an der östlichen Stadtgrenze zu Iserlohn liegt. Der Busverkehr in Hohenlimburg wird überwiegend von der Hagener Straßenbahn AG durchgeführt. Die Anbindung an das Hagener Stadtzentrum ist sehr eng. Sie erfolgt durch vier Buslinien, eine Schnellbuslinie sowie eine Nachtbuslinie. Direkte Verbindungen bestehen in die Hagener Stadtteile Vorhalle, Boele, Kabel, Altenhagen, Eilpe und Eckesey. Außerdem wird Hohenlimburg von zwei Buslinien der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG) angefahren. Sie stellen eine Verbindung nach Iserlohn-Letmathe, Iserlohn, Hemer und teilweise auch Menden her. Zentraler Umsteigepunkt für alle Linien ist der Busbahnhof am Hohenlimburger Bahnhof. Weitere Buslinien fahren nach Obernahrer und Wiblingwerde. Der an der Ruhr-Sieg-Strecke gelegene Bahnhof befindet sich am Rande der Innenstadt. An ihm halten der Ruhr-Sieg-Express (RE 16) von Essen über Hagen, Werdohl und Finnentrop nach Siegen mit Flügelzug nach Iserlohn sowie die Ruhr-Sieg-Bahn (RB 91) von Hagen nach Siegen, ebenfalls mit Flügelzug nach Iserlohn.

Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 139.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1893. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24351064 - 58097 Hagen / Altenhagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a Iserlohn  
E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)