

Charmantes 3-Familienhaus mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten in Hagen

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	420.000 €
X-fache	18.14
Nettorendite (%)	5,51
Mieteinnahmen Soll pro Periode	23.148,96 €



Objektbeschreibung

In Hagen präsentiert sich dieses gepflegte Dreifamilienhaus aus dem 18. Jahrhundert als seltenes und besonders stimmiges Angebot: ein Gebäude mit echtem historischem Charakter, das zugleich klar und bereits umgesetzt in drei selbstständige Wohneinheiten aufgeteilt ist. Der Aufteilungsplan liegt vor, sodass die Wohnungen einzeln genutzt oder vermietet werden können – ideal als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder Kombination aus Eigennutzung und Mieteinnahmen. Das Haus steht auf einem rund 883 m² großen, gepflegten Grundstück, das zu etwa 80 Prozent eingefriedet ist und einen ruhigen, einladenden Gesamteindruck vermittelt. Die Gesamtwohnfläche beträgt etwa 250 m². Lichtdurchflutete Räume und sehr hohe Decken prägen das Gebäude und verleihen den Wohnungen ein großzügiges, weitläufiges Raumgefühl, das den historischen Charme des Hauses auf angenehme Weise mit heutiger Wohnqualität verbindet. Die Erdgeschosswohnung mit 73,34 m² umfasst eine Küche, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	250 m ²
Nutzfläche	47,41 m ²
Gesamtfläche	297,41 m ²
Grundstücksfläche	883 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Größe Balkon/Terrasse	5,50 m ²
Stellplätze	3
Baujahr	1800
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Alt-/Neubau	Altbau
Letzte Modernisierungen	2021



Im Obergeschoss erstreckt sich die größte Wohnung mit 88,74 m². Sie bietet eine Küche, ein Schlafzimmer, ein kombiniertes Wohn- und Esszimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Über den großen Flur erreicht man den zur Wohnung gehörenden Balkon – ein schöner Übergang nach draußen, der Licht, Luft und den Blick ins Grüne unmittelbar ins Wohnen einbezieht. Auch hier sorgen die hohen Decken für ein repräsentatives, weites Wohngefühl.

Die Dachgeschosswohnung verfügt über ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer und ein Badezimmer mit Dusche. Auf derselben Ebene befindet sich im Treppenhaus ein weiteres Zimmer, das derzeit als zweites Büro genutzt wird und sich flexibel als Arbeitszimmer, zusätzlicher Wohnraum oder Abstellraum verwenden lässt. So verbindet die Dachwohnung den besonderen Reiz der Dachlage mit einer vollwertigen, alltagstauglichen Aufteilung.

Im Kellergeschoss stehen ein Heizungsraum, eine Waschküche sowie drei separate Lagerräume für die einzelnen Wohneinheiten zur Verfügung.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



Das Grundstück selbst ist gepflegt und bietet ausreichend Raum für Garten, Aufenthalt und eine klare, praktische Nutzung im Alltag. Insgesamt verbindet das Haus den Charme eines historischen Gebäudes aus dem 18. Jahrhundert mit einer bereits klaren Trennung der drei Wohnungen, einem gepflegten Außenbereich und sinnvoller Ausstattung. Es eignet sich hervorragend zur Vermietung und überzeugt durch Charakter, Struktur und eine Wohnqualität, die sowohl historisch als auch zeitgemäß wirkt.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-08-12
Endenergiebedarf	195,15
Baujahr lt. Energieausweis	1800
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	13.08.2026
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Gas



Lage

Die Immobilie liegt in Hagen, einer kreisfreien Großstadt in Nordrhein-Westfalen am südöstlichen Rand des Ruhrgebiets. Hagen wird oft als Tor zum Sauerland bezeichnet und verbindet städtische Infrastruktur mit unmittelbarer Nähe zu großen Wald- und Erholungsflächen.

Über 40 Prozent der Stadtfläche sind bewaldet, sodass viele Wohnlagen sowohl urbane Anbindung als auch naturnahe Umgebung bieten.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Über die Autobahnen A1, A45 und A46 erreicht man rasch Dortmund und weitere Ziele im Ruhrgebiet sowie im Sauerland. Der Hagener Hauptbahnhof verfügt über ICE-, IC-, Regionalexpress- und S-Bahn-Verbindungen. In den Stadtteilen stehen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und Ärzte zur Verfügung. Mit der FernUniversität ist Hagen zudem ein bedeutender Hochschulstandort.

Die Lage eignet sich für Mieter, die eine ausgewogene Kombination aus guter Erreichbarkeit, vorhandener Infrastruktur und Nähe zur Natur schätzen.



Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Elektrische Rollläden
- Garage

Die Immobilie verfügt über eine in den vergangenen Jahren teilweise erneuerte technische Ausstattung.

Im Jahr 2021 wurden die Leitungen für Strom und Wasser in mittlerem Umfang modernisiert und die komplette Heizungsanlage erneuert. Gleichzeitig wurde die Außenwanddämmung in Teilen überarbeitet und gestrichen.

Die Fenster im Kellergeschoss stammen aus dem Jahr 2021, die Fenster im Erdgeschoss und im Obergeschoss aus dem Jahr 2017. Nur ein kleiner Anteil von rund fünf Prozent der Fenster ist noch aus dem Jahr 1988.

Die Badezimmer wurden bereits 2007 modernisiert. Das Bad im Erdgeschoss erhielt eine umfassende Erneuerung, das Bad im Obergeschoss eine Modernisierung in mittlerer Ausführung.



Sonstiges



Esszimmer (Wohnung 1)



Badezimmer (Wohnung 1)



Schlafzimmer (Wohnung 1)



Flur (Wohnung 2)



Küche (Wohnung 2)



Wohnzimmer (Wohnung 2)



Küche (Wohnung 3)



Büro (Wohnung 3)

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale
E-Mail
Webseite

+49 6875 / 2209813
f.gebels@steinundwert.de
www.steinundwert.de