

Keine Lust auf Niedrigzinsen? Dann nehmen Sie lieber die gute Rendite von 6,32% mit!



### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Nein
Käufercourtage	keine
Kaufpreis	€ 99.000,-
Hausgeld	€ 190,-
Kaufpreis pro Fläche	€ 1.100,- (m <sup>2</sup> )
X-fache	20.22
Mieteinnahmen Ist pro Periode	€ 4.896,- Jahr
Mieteinnahmen Soll pro Periode	€ 6.462,72 Jahr
Nettorendite Soll (%)	6,53
Nettorendite Ist (%)	4,95

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	16 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	90 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	2,90 m <sup>2</sup>
vermietbare Fläche	72 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	16

Balkone	1
Baujahr	1963
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	offen

### Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2028-03-15
Endenergiebedarf	159.30
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	GAS

### Ausstattung

Befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine solide Kapitalanlage? Dann ist diese tolle Eigentumswohnung genau das richtige!

Diese idyllische und pfiffig geschnittene Erdgeschosswohnung mit zwei großen Zimmern bietet viel Platz zum Wohlfühlen. Kein Treppensteigen, kein Warten auf den Aufzug. Einziehen und Möbel schleppen leicht gemacht. Ein Traum für jeden Mieter...

Ob Naturliebhaber oder doch Stadtkind...hier fühlt sich jeder daheim. Der Wald und die Volme ist 250 Meter entfernt und das Zentrum ist auch nicht viel weiter entfernt.

Die Wohnung selbst überzeugt durch Ihre Aufteilung. Der gepflegte Laminatboden und die großen Fenster machen das Wohlfühlambiente dieser Wohnung aus. Große Zimmer laden zum Verweilen ein und lassen viel Spielraum für die eigene Kreativität...

Perfekt, dass der dazugehörige Kellerraum vom Erdgeschoss auch schnell erreichbar ist, damit die Wohnung immer schön sauber und gepflegt bleibt.

Aber nun genug der Worte.

Kontaktieren Sie uns für einen möglichst zeitnahen Besichtigungstermin!

## Lage

Die vier-Flüsse-Stadt Hagen ist eine kreisfreie Großstadt in Nordrhein-Westfalen. Sie ist die größte Stadt in Südwestfalen und wird aufgrund ihrer Lage als „das Tor zum Sauerland " bezeichnet. Mit seiner Lage zwischen Ruhrgebiet und Sauerland bietet Hagen eine abwechslungsreiche Umgebung. Eingebettet in die großflächigen Waldbereiche des Umlands liegen die traditionellen Schwerpunkte der Siedlungs- und Industriebereiche in den Tallagen. Die Stadt bietet attraktive und abwechslungsreiche Freizeit- und Kulturangebote.

Zudem verfügt Hagen über eine exponierte und verkehrsgünstige Lage. Die Stadt ist in ein überregionales Netz

aus Bundesautobahnen und Bahnlinien eingebunden. Für eine Stadt ihrer Größenordnung – zwischen zahlreichen weiteren Oberzentren gelegen – ist die Bedienqualität durch Fernverkehrszüge und Regionalbahnen überdurchschnittlich gut. Der innerstädtische Verkehr wird abseits des Individualverkehrs durch ein Netz aus 32 Buslinien abgewickelt.

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen Stadtteil von Hagen-Vorhalle. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und der ÖPNV sind fußläufig erreichbar. Die Straße ist in beide Richtungen befahrbar. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Bis zur Hagener Innenstadt sind es fünf Autominuten ebenso bis zur Autobahn A1.

Natürlich darf man das grüne Umland nicht vergessen! Die wunderbaren Wege an der Volmar entlang laden zu langen Touren ein. Ob mit dem Rad oder doch zu Fuß mit dem Vierbeiner, hier haben Sie einiges zu erkunden. Auch Hagen Vorhalle ist Teil des Konzepts „HAGENplant2035“. Langfristig soll die Wohn- und Lebensqualität in den einzelnen Stadtteilen gesteigert werden.

Bekannt ist Hagen auch durch die Fernuniversität, der größten deutschen Hochschule.

## Ausstattung

"Keine zusätzliche Käuferprovision"

Die wichtigsten Ausstattungsdetails der Immobilie kurz zusammengefasst:

- gepflegte Eigentumswohnung
- Baujahr: 1963
- Wohnfläche: 72 m<sup>2</sup>
- Wohn- /Esszimmer
- 1 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche (2016 modernisiert)
- Küche
- Diele
- Loggia
- Kellerraum
- Waschkeller
- Hausgeld: 190 €

Rundum eine sehr gepflegte Eigentumswohnung.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Die Wohnung ist zurzeit vermietet, weswegen uns leider keine Innenaufnahmen möglich waren.

## Sonstiges

Diese exklusive Eigentumswohnung sucht einen neuen Eigentümer. Lassen Sie sich durch eine Besichtigung überzeugen!

Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i. d. R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder

Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

FALC Immobilien Nottuln

Malo Christoffer

E-Mail: [malo.christoffer@falcimmo.de](mailto:malo.christoffer@falcimmo.de)

Mobil (Mo - Sa. 9:00 - 21.00 Uhr): 0159 04733913

Hotline (6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

## Anbieter

FALC Immobilien

Bahnhofstraße 1

48301 Nottuln

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

[stefan.noelker@falcimmo.de](mailto:stefan.noelker@falcimmo.de)





Grundriss (Grundriss)