

Hagen

# Mehrfamilienhaus mit Hauptmietvertrag – Vollvermietet & sicheren Mieteinnahmen

**CODE DU BIEN: 25351070**



**PRIX D'ACHAT: 406.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 447,64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 27 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 310 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25351070 - 58089 Hagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25351070 - 58089 Hagen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25351070</b>	Prix d'achat	<b>406.000 EUR</b>
Surface habitable	<b>ca. 447,64 m<sup>2</sup></b>	Type de bien	<b>Maison multifamiliale</b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>	Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Pièces	<b>27</b>	Technique de construction	<b>massif</b>
Chambres à coucher	<b>11</b>	Espace locatif	<b>ca. 447 m<sup>2</sup></b>
Salles de bains	<b>9</b>		
Année de construction	<b>1954</b>		

CODE DU BIEN: 25351070 - 58089 Hagen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	21.01.2036	Consommation finale d'énergie	141.28 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1954

CODE DU BIEN: 25351070 - 58089 Hagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25351070 - 58089 Hagen

## Une première impression

Dieses vollvermietete Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten stellt eine äußerst sichere und attraktive Kapitalanlage dar. Auf einem 310 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück gelegen, überzeugt das Objekt vor allem durch seine außergewöhnliche Mietstruktur und die damit verbundene Planungssicherheit.

8 der 9 Wohnungen sind langfristig an einen Hauptmieter vermietet. Dadurch sind die Mieteinnahmen unabhängig von möglichem Leerstand einzelner Wohnungen jederzeit gesichert. Selbst bei Mieterwechseln innerhalb des Hauses bleibt die Mietzahlung konstant bestehen.

Ein weiterer großer Vorteil:

Der Hauptmieter übernimmt sämtliche Kosten, die durch Beschädigungen innerhalb der Wohnungen entstehen. Zudem werden alle Wohneinheiten bei Auszug eines Mieters stets in renoviertem Zustand übergeben, sodass für den Eigentümer keine zusätzlichen Instandhaltungs- oder Renovierungskosten anfallen.

Im Jahr 2025 wurde für alle Wohnungen eine Mieterhöhung durchgeführt, wodurch die Miete nun bei 5,90 € pro Quadratmeter liegt – ein weiterer Schritt zur nachhaltigen Wert- und Ertragssteigerung.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Investoren, die eine pflegeleichte Kapitalanlage mit stabilen, langfristig gesicherten Einnahmen suchen und dabei Verwaltungs- sowie Kostenrisiken minimieren möchten.

Kontaktieren Sie uns gerne für weiterführende Unterlagen oder ein persönliches Gespräch zu dieser Kapitalanlage.

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

CODE DU BIEN: 25351070 - 58089 Hagen

## Détails des commodités

- Vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen
- 8 Wohneinheiten langfristig an einen Hauptmieter vermietet
- Gesicherte Mietzahlungen unabhängig von Leerstand
- Keine Renovierungs- oder Schadenskosten für den Eigentümer
- Mieterhöhung 2025 auf 5,90 €/m<sup>2</sup>
- 310 m<sup>2</sup> Kaufgrundstück
- Attraktive, risikoarme Kapitalanlage

Modernisierungen der letzten 10 Jahre:

2026 Neue Eingangstür, Kellertür, Hoftür

2025 Dacharbeiten Abdichtung und Modernisierung

2024/23 Bäder in 8 der 9 Wohnungen

2023 DG Rechts komplett Saniert/ Strom/ Wasser/Bad

2023 EG Links komplett Saniert/ Strom/ Wasser/Bad

2019 Neue Heizungsanlage

2015 Wasserleitungen

2015 Heizkörper

2015 Elektroleitungen

2015 Fenster

CODE DU BIEN: 25351070 - 58089 Hagen

## Tout sur l'emplacement

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-Elsey/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 Obernahmer 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.

**CODE DU BIEN: 25351070 - 58089 Hagen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 141.28 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25351070 - 58089 Hagen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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