

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hagen

**Hochschulviertel! Helle, moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon \*provisionsfrei\***



Objekt-Nr. OM-323900

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **179.900 €**

Ansprechpartner:  
Hendrik Ebel  
Telefon: 0172 7022135

Aschenbergstraße 2  
58097 Hagen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne und lichtdurchflutete Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sechs Parteien. Die ruhige Straße liegt nahe der Innenstadt und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Da die Wohnung derzeit unvermietet ist, steht einem sofortigen Einzug oder einer rentablen Vermietung nichts im Wege.

### Ausstattung der Wohnung

Die ca. 86 Quadratmeter große Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung:

Badezimmer mit Dusch-Badewanne, Waschbecken, WC und Fenster

Zwei Schlafzimmer

Eine großzügige Küche

Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

Im Kellergeschoss stehen Ihnen zwei private Kellerräume mit Fenstern und Stromanschluss sowie ein Gemeinschafts-Waschkeller mit Platz für Ihre Waschmaschine zur Verfügung.

### Parkmöglichkeiten

Direkt vor der Haustür und entlang der Straße finden Sie ausreichend Parkmöglichkeiten.

### Hausgeld

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 400,00 EUR. Darin sind die Heizkosten sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage bereits enthalten. Durch ein „normales“ Heizverhalten – anders als bei der vorherigen Bewohnerin – kann das Hausgeld nochmals sinken.

Für Anleger – attraktive Renditemöglichkeiten

SOLL-Nettokaltmiete pro Jahr: 9.072 EUR

Faktor: 19,84

Bruttomietrendite: 5,04 %

Finanzierungsbeispiel (pro Monat):

Zinsen/Tilgung: 3,5 %/1,5 %

Monatliche Belastung: 749,96 EUR

Nicht umlegbare Nebenkosten: 84,66 EUR

Kaltmiete: 750,00 EUR

Monatlicher Überschuss: 0,04 EUR

Ihr Mieter zahlt somit den Kredit ab. Gerne stellen wir den Kontakt zu einem Finanzierungsprofi her, der Sie bei der Umsetzung unterstützt.

### Solide Rücklagen und geplante Verbesserungen

Die Instandhaltungsrücklage ist aktuell gut gefüllt, und Sonderumlagen sind nicht in Aussicht. Das Haus wird regelmäßig instandgehalten. Zukünftig ist die Installation einer neuen Heizung geplant, wodurch sich die Heizkosten weiter reduzieren werden. Die Kosten dafür sollen nach aktuellem Stand vollständig aus der Rücklage finanziert werden.

### Fazit

Diese Wohnung ist nicht nur eine hervorragende Gelegenheit für Eigennutzer, sondern auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen überzeugen!

Hinweis

Die Möbel dienen nur der Veranschaulichung und werden nach Verkauf ausgeräumt.

## Ausstattung

- pflegeleichter, robuster und wohnlich warmer Vinylboden in der ganzen Wohnung
- modernes Badezimmer mit großem Fenster
- alle Zimmer sehr geräumig
- Küche mit viel Platz für den Esstisch
- Gegensprechanlage
- 2 Kellerräume
- ruhiger Balkon
- Gartenmitbenutzung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Ebel Immobilien GmbH

Droste-Hülshoff-Weg 8

58642 Iserlohn

Tel.: 0172 / 70 22 135

Mail: [info@ebel-immo.de](mailto:info@ebel-immo.de)

Geschäftsführer

Hendrik Ebel

Handelsregister

Amtsgericht Iserlohn HRB 9422

Steuernummer

328/5804/0972

## Lage

Hochschulviertel – Aschenbergstraße 2

Die Stadt Hagen liegt am südöstlichen Rand des Ruhrgebiets und bildet das Tor zum Sauerland. Sie ist als attraktiver Wohnort bekannt, der eine ideale Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung bietet. Mit etwa 190.000 Einwohnern bietet Hagen alle Annehmlichkeiten einer Großstadt, darunter zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen, Schulen und eine gute medizinische Versorgung. Verkehrstechnisch ist Hagen hervorragend angebunden: Über die Autobahnen A1, A45 und A46 sowie den Hauptbahnhof ist die Stadt optimal mit den umliegenden Ballungszentren wie Dortmund und Wuppertal vernetzt.

Die Aschenbergstraße liegt in einem ruhigen und dennoch zentralen Wohngebiet von Hagen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Nähe, und der Hagener Hauptbahnhof ist schnell erreichbar. Natur- und Sportliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten – die umliegenden Grünflächen und Parks laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Die Kombination aus guter Infrastruktur und ruhiger Wohnlage macht die Aschenbergstraße zu einem begehrten Standort für Familien, Paare und Pendler.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## LEGENDE

- 01 Flur - 9,57 m<sup>2</sup>
- 02 Abstellraum
- 03 Kind - 11,30 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 11,30 m<sup>2</sup>
- 05 Bad 2 - 6,10 m<sup>2</sup>
- 06 Wohnen - 20,00 m<sup>2</sup>
- 07 Abstellraum
- 08 Küche - 13,00 m<sup>2</sup>
- 09 Balkon - 2,00 m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

- 01 Flur - 9,57 m<sup>2</sup>
- 02 Abstellraum - 2,3 m<sup>2</sup>
- 03 Kind - 11,3 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 11,3 m<sup>2</sup>
- 05 Bad 2 - 6,1 m<sup>2</sup>
- 06 Wohnen - 20,5 m<sup>2</sup>
- 07 Abstellraum - 2,3 m<sup>2</sup>
- 08 Küche - 13,5 m<sup>2</sup>
- 09 Balkon - 2,3 m<sup>2</sup>