



**BARTSCH  
IMMOBILIEN**

## 2 Mehrfamilienhäuser im Paket als Kapitalanlage auf großem Grundstück

Inklusive KFZ- und LKW-Stellplätzen und  
-Garagen  
in grüner Wohnlage



Exposé - 8014

Bartsch Immobilien  
Sölder Waldstraße 6  
44289 Dortmund

Telefon: 0231-4278444-7  
Telefax: 0231-4278444-9

E-Mail: [bartsch@immo-bartsch.de](mailto:bartsch@immo-bartsch.de)  
[www.immo-bartsch.de](http://www.immo-bartsch.de)



Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in unseren Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen, eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Unsere Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Die Maklerprovision beträgt:

- Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz - auch Erbbaurechten - für Käufer und Verkäufer vom Verkaufspreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..
- Bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5 % zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis.
- Bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt..
- Bei An- und Verkauf von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen für Käufer und Verkäufer vom Kaufpreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..
- Bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter - abhängig vom Bestellerprinzip - zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt..
- Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren.
- Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter drei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Unsere Geschäftsbedingungen und die Provisionsätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam.

Wohnhäuser  
Wohnhaus 1 + 2  
Grundstücke

**2 Mehrfamilienhäuser**  
Die Wohnhäuser



Haus 1: Baujahr 1907, Modernisierung und Teilneubau 1977 / 78  
Modernisierung 1978 und 80er Jahre

Haus 2: Baujahr Hallenbau 1928, Wohnungsaufbau 1967-1971  
Modernisierung und Erweiterung des Büros und der  
größeren der beiden Wohnungen 1994



Wohnhäuser  
Wohnhaus 1 + 2  
Grundstücke

2 Mehrfamilienhäuser  
Wohnhaus 1



Das Wohnhaus 1 verfügt über insgesamt 5 Wohnungen.  
Die herrliche Hauseingangstür sowie das Original-Holztreppenhaus sind sehr gut erhalten.  
Die zwei Apartmentwohnungen im Anbau verfügen über einen Balkon und das Ein-Zimmer-Apartment zusätzlich über eine Terrasse.  
Das Haus ist unterkellert und verfügt über einen großen Dachboden.  
Der Dachstuhl wurde in den 80er Jahren erneuert mit Tonziegeln gedeckt und gedämmt.  
Am Haus befindet sich eine große, 2021 neu gedeckte, PKW-Garage (28 m<sup>2</sup>), die auch vom Keller aus zugänglich ist.



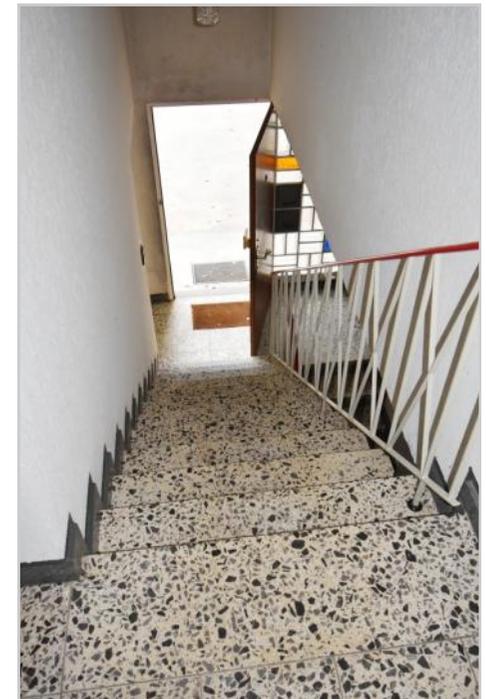
## Wohnhäuser Wohnhaus 1 + 2 Grundstücke



## 2 Mehrfamilienhäuser Wohnhaus 2



Im zweiten Wohnhaus gibt es eine große Halle, die auch als LKW- Garage nutzbar ist, mit Werkstatt und einem geräumigen Büro. Oberhalb des Wasserbeckens gibt es einen zusätzlichen LKW-Stellplatz. Über einen eigenen Eingang sind die zwei Wohnungen erreichbar. Die größere Wohnung verfügt über eine Terrasse an der Küche. Die Garagen und Stellplätze befinden sich direkt am Haus. Auf den Garagen gibt es eine zusätzliche Terrasse. Das Haus ist teilunterkellert.



Wohnhäuser  
Wohnhaus 1 + 2  
Grundstücke

## 2 Mehrfamilienhäuser Grundstücke



Die Häuser stehen auf mehreren Grundstücken von insgesamt 25.467 m<sup>2</sup> Größe aufgeteilt in Bauland, Wiese und Wald.

Oberhalb des zweiten Wohnhauses befindet sich ein Wasserbecken, welches regelmäßig kostenfrei von der Stadt gesäubert wird. Zwei Grundstücke liegen jenseits der Straße, durch diese fließt die Epscheid.

## Wohnungen

### Die Wohnbereiche Haus 1 Erdgeschoss



Vier-Zimmer-Wohnung (118,00 m<sup>2</sup>)

## Wohnungen



## Die Wohnbereiche Haus 1 1. Obergeschoss



Oben: Vier-Zimmer-Wohnung im 1.OG (97,7 m<sup>2</sup>)

Links: Ein-Zimmer-Apartment im 1. OG mit Terrasse und Balkon (24,54 m<sup>2</sup>)

## Wohnungen

### Die Wohnbereiche Haus 1 2. Obergeschoss



Oben: Drei-Zimmer-Wohnung (74,44 m<sup>2</sup>)

Links: Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon ( 50,74 m<sup>2</sup>)

## Wohnungen

### Die Wohnbereiche Haus 2 1. Obergeschoss



Oben: Vier-Zimmer-Wohnung mit Terrasse(102, m<sup>2</sup>)

Links: Drei-Zimmer-Wohnung ( 73,00 m<sup>2</sup>)

Grundstücke

2 Mehrfamilienhäuser  
Grundstücke

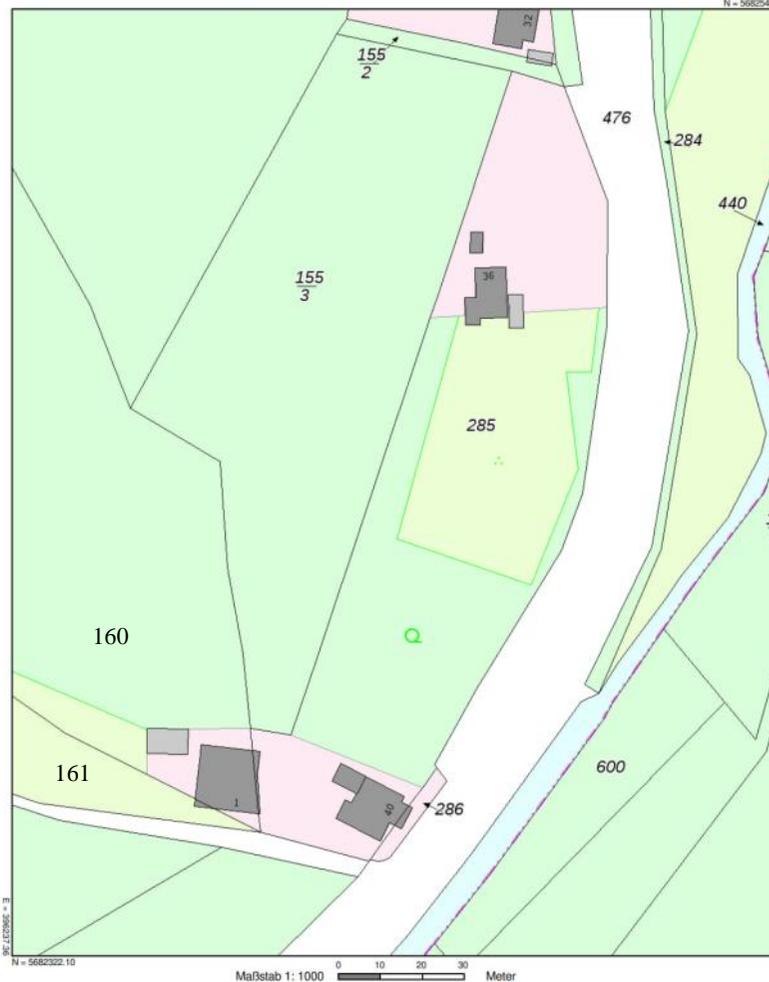


<sup>(1)</sup> Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Nordrhein-Westfalen <sup>(2)</sup>

Gemeinde: Hagen  
Gemarkung: Dahl  
Flur: 14 Flurstück: 285

Liegenschaftskarte 1: 1000  
Standardpräsentation

Erstellt am 11.11.2019



Bereitgestellt durch:  
Dipl.-Ing. Christian Schneider  
Eschersheimer Landstr. 42  
60322 Frankfurt am Main

Quelle: Land NRW (2019)  
(1:2) - Die Verwendung des Landeswappens dient der geographischen Herkunftsangabe.



Zum Angebot gehören die Flurstücke:

Flur 14 Flurstücke:

160 zu 13.195 m<sup>2</sup>

161 zu 1680 m<sup>2</sup>

285 zu 1000 m<sup>2</sup>

286 zu 103 m<sup>2</sup>

Haus 1:  
ca. 1103 m<sup>2</sup>

Haus 2: 14.875 m<sup>2</sup>  
davon Bauland: 1200 m<sup>2</sup>  
davon Wiese: 1700 m<sup>2</sup>  
davon Wald: 11.975 m<sup>2</sup>

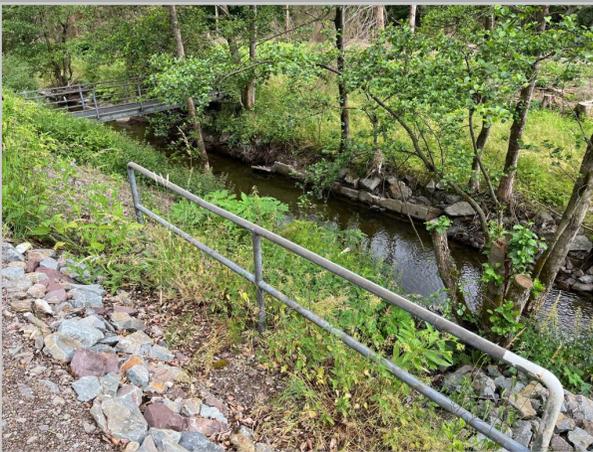
Auf dem Flurstück 285 befindet sich noch ein Einfamilienhaus, welches separat verkauft wird (Kaufpreis 80.000,- €), Grundstück ca. 2490 m<sup>2</sup>.



Lage

Daten  
im Überblick

Unser Resumé



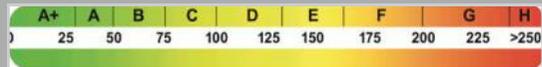
## Die Lage

### In grüner Lage von 58091 Hagen

Mitten in der Natur und doch stadtnah! So kann man diese herrliche Wohnlage am besten beschreiben. Mit Blick auf Wald und Feld lässt es sich hier ganz hervorragend leben. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Kindergarten und Grundschule ebenfalls. Hier kann man sich wohlfühlen!



Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé



## Energiebedarfsausweis

gültig bis : 18.07.2032

Endenergiebedarf: 259 kWh(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: H

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Baujahr im Energieausweis: 1907 /  
Modernisierung 1977/ 1978

Wesentlicher Energieträger: Öl

## Daten im Überblick Haus 1

Objektart:	Haus
Objekttyp:	Mehrfamilienhaus
Ort:	58091 Hagen
Wohnungsgrößen	ca. 24,50 m <sup>2</sup> , 50,74 m <sup>2</sup> , 74,44 m <sup>2</sup> , 97,7 m <sup>2</sup> , 118 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt:	ca. 365 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 245 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen:	5
Anzahl Zimmer:	1 x 1 1 x 2 1 x 3 1 x 4
Anzahl Schlafzimmer	2 x 1 1 x 2 1 x 3
Anzahl Badezimmer	5

Anzahl Balkone:	2
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Kellerräume:	5
Baujahr:	Haupthaus 1907 Anbau und Modernisierung 1977 / 78, sowie 80er- Jahre
Heizungsart:	Öl-Zentralheizung
Anzahl Stellplätze:	5
Stellplatzart:	1 x Garage 4 x im Freien
Nettomieteinnahmen jährlich	
Istmiete:	<b>0,00 €</b>
Sollmiete:	<b>31.260,00 €</b>
Vermietet:	nein
Verfügbar ab:	sofort

Der Dachstuhl wurde in den 80er Jahren erneuert, mit Tonziegeln gedeckt und gedämmt.  
Die Bäder stammen aus den 80er Jahren.  
Die Elektrik wurde in den 70er, 80er und 90er Jahren erneuert.

Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé



## Energiebedarfsausweis

gültig bis : 09.10.2033

Endenergiebedarf: 239 kWh(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: G

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Baujahr im Energieausweis: 1928- Wohnungen 1967 / 71, Erweiterung und Modernisierung 1994

Wesentlicher Energieträger: Öl

## Daten im Überblick Haus 2

Objektart:	Haus
Objekttyp:	Mehrfamilienhaus mit Gewerbe (LKW Garage/ Werkstatt)
Ort:	58091 Hagen
Wohnungsgrößen	ca. 102 m <sup>2</sup> , 73 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt:	ca. 175 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 200 m <sup>2</sup> ( LKW-Garage / Werkstatt + Büro ) + ca. 20 m <sup>2</sup> Keller
Anzahl Wohnungen:	2
Anzahl Zimmer:	1 x 3 1 x 4
Anzahl Schlafzimmer	2 x 2
Anzahl Badezimmer	2

Anzahl Terrassen:	2
Anzahl Kellerräume:	2
Baujahr:	1967 / 1971 auf Basis eines Hallenbaus von 1928 Erweiterung und Modernisierung 1994
Heizungsart:	Öl-Zentralheizung
Anzahl Stellplätze:	11
Stellplatzart:	3 x Garage 4 x in LKW-Garage 4 x Im Freien
Nettomieteinnahmen jährlich	
Istmiete:	0,00 €
Sollmiete:	22.500,00 €
Vermietet:	nein
Verfügbar ab:	sofort

Das Haus eignet sich ganz hervorragend als Objekt zum Wohnen und Arbeiten mit oder ohne Teilvermietung.

## Daten im Überblick

### Haus 1 und 2

Objektart:	2 Häuser
Objekttyp:	2 Mehrfamilienhäuser
Ort:	58091 Hagen
Anzahl Grundstücke:	6
Grundstücksfläche gesamt:	25.467 m <sup>2</sup> (minus ca. 2000 m <sup>2</sup> für das Einfamilienhaus)
Angesetzter Mietpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche für die Sollmiete:	7,00 €
pro Garage:	50,00 € monatlich
für LKW-Garage und Büro: Bei Vermietung als Werkstatt noch Potential	500,00 € monatlich
Jahresmiete gesamt:	53.760,00 €
Faktor:	13,00
Kaufpreis:	699.000,00 €
Haus 1 Einzelpreis: Haus 2 Einzelpreis:	399.000,00 € 320.000,00 €
Provision:	3,57 % inkl. MwSt

Das Gesamtpaket beinhaltet 4 bebaute und 2 unbebaute Grundstücke. Die 2 Grundstücke befinden sich auf der anderen Straßenseite im Bereich der Epscheid. Die Eigentümer haben hier eine rutschfeste Brücke über die Epscheid installiert, die den Zugang zu Wiese und Wald bietet.

Auf einem der Grundstücke steht noch ein Einfamilienhaus, welches separat verkauft wird. Dieses Grundstück wird sich dann um ca. 2500 m<sup>2</sup> reduzieren.

Die Garagen sind momentan vermietet, können aber für den Verkauf freigezogen werden.

Für die Renovierung des Treppenhauses in Haus 1 sind Wandfliesen bereits vorhanden.

Die Fenster sind Kunststoff- oder Holzfenster mit Doppelverglasung, 1 Fenster ist noch einfach verglast.

*Es gibt sicherlich energetischen Teilsanierungsbedarf.*

Die Objekte befinden sich im Außenbereich. Eine weitere Bebauung ist hier nicht möglich.

## Unser Resumé

Hier erwerben Sie ein Immobilienpaket bestehend aus 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 7 Wohnungen, 5 Garagen und einer großen Halle bzw. LKW-Garage / Werkstatt mit Büroanteil in einer traumhaften Landschaft.

Die Wohnungen sind zur Zeit alle nicht vermietet, so dass Sie die Vermietung bezüglich der Art des Mietvertrages und der Miethöhe individuell gestalten können.

Die Kombination aus LKW-Garage / Werkstatt mit Büro und Wohnung eignet sich auch hervorragend als Wohnform „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.“

Die Garagen sind momentan alle vermietet, können aber zum Übergabezeitpunkt frei gezogen werden. Es handelt sich um Objekte im Außenbereich. Eine weitere Bebauung ist hier nicht möglich. Überzeugen Sie sich selbst und sprechen Sie uns an!

**Der Gesamtpreis des Immobilienpaketes  
inklusive aller Grundstücke:  
699.000,-- Euro**

Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer eine Maklercourtage von 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Unsere Maklercourtage ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe unseres Exposé an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.