



**BARTSCH  
IMMOBILIEN**

## Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage mit Garagen und Stellplätzen

In beliebter Lage auf dem Hagener Tücking

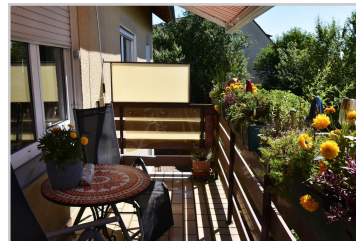


Exposé - 8017

Bartsch Immobilien  
Sölder Waldstraße 6  
44289 Dortmund

Telefon: 0231-99 96 42-43  
Telefax: 0231-99 96 42-45

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.

Haus  
Treppenhaus  
Balkone und  
Terrassen

## Mehrfamilienhaus Das Haus



Hier erwerben Sie ein 5-6-Familienhaus, welches im Jahr 1985 in massiver und architektonisch anspruchsvoller Weise auf einem 608 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut wurde. Zum Haus gehören 3 Garagen, ein Carport und mehrere Stellplätze im Freien. Das Haus ist komplett unterkellert. Im Untergeschossbereich wurden einige Räume wohnlich ausgebaut.

Haus  
Treppenhaus  
Balkone und  
Terrassen

## Mehrfamilienhaus Treppenhaus



Das Treppenhaus ist mit Steinstufen und einem hochwertigen Geländer ausgestattet.

Die Haustür- und Briefkastenanlage wurde vor ein paar Jahren erneuert.

Haus  
Treppenhaus  
Balkone und  
Terrassen

## Mehrfamilienhaus Balkone und Terrassen



Bis auf die Dachgeschosswohnungen haben alle Wohnungen Balkone.  
Im Erdgeschoss gibt es zwei zusätzliche Terrassen und die Gartennutzung.



Erdgeschoss  
Obergeschoss  
Dachgeschoss  
Keller-/  
Untergeschoss

## Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Wohnung auf ganzer Ebene, größerer Anteil



Auf der Erdgeschossebene befindet sich eine 137,60 m<sup>2</sup> große Wohnung mit zwei Balkonen und zwei Terrassen, inklusive des gesamten Gartenanteils.

Momentan ist die Wohnung aufgeteilt in zwei 2-Zimmer-Wohnungen jeweils mit Küche und Bad und eigenem Außeneingang. Die Wohnungen ....

Erdgeschoss  
Obergeschoss  
Dachgeschoss  
Keller-/  
Untergeschoss

## Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Wohnung auf ganzer Ebene, kleinerer Anteil



...werden von den Eigentümern bewohnt und zum Verkauf freigezogen.

Erdgeschoss  
Obergeschoss  
Dachgeschoss  
Keller-/  
Untergeschoss

## Die Wohnbereiche im Obergeschoss Wohnung rechts



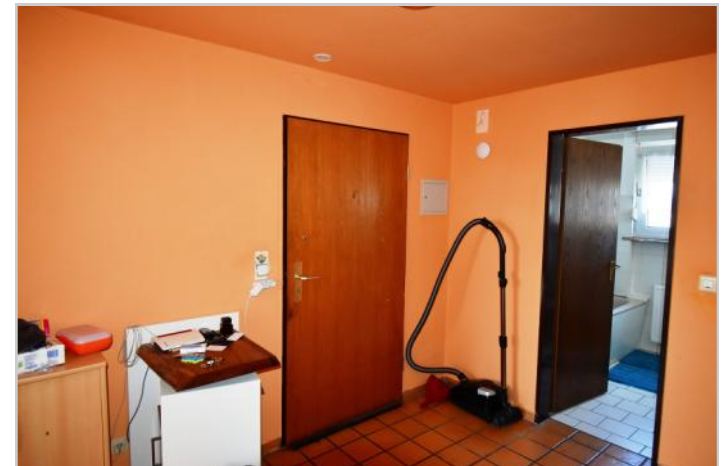
Die hier abgebildete Wohnung verfügt über 3 Zimmer, Küche und Bad und Balkon mit insgesamt 79,48 m<sup>2</sup>. Sie wird zum Dezember 2024 freigezogen.

Die ebenfalls auf dieser Ebene befindliche zweite Wohnung hat eine Größe von 56,97 m<sup>2</sup>, hat 2 Schlafzimmer, Küche, Bad und Balkon.



Erdgeschoss  
Obergeschoss  
Dachgeschoss  
Keller-/  
Untergeschoss

## Die Wohnbereiche im Dachgeschoss Wohnung links

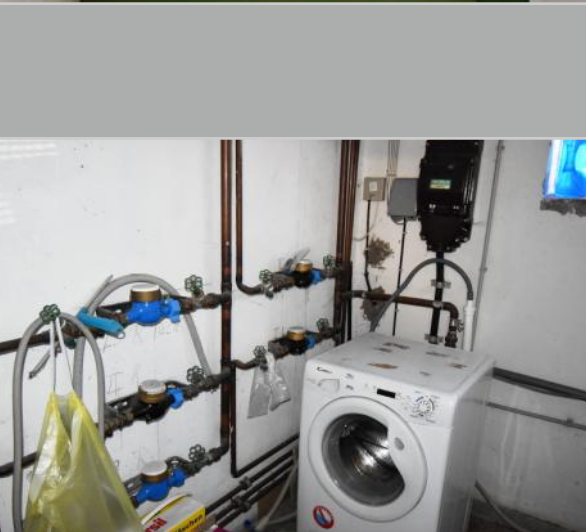


Die hier dargestellte Wohnung hat eine Größe von 50,59 m<sup>2</sup> auf 2 Zimmern, Küche und Bad.

Die daneben liegende Wohnung verfügt über 3, Zimmer, Küche und Bad auf einer Größe von ca,72 m<sup>2</sup>.

Erdgeschoss  
Obergeschoss  
Dachgeschoss  
Keller-/  
Untergeschoss

## Die Bereiche im Keller-/ Untergeschoss



Der Kellerbereich verfügt über 7 Kellerräume inkl. Heizungskeller und Waschküche.

Aufgrund der Hanglage gibt es auf dieser Ebene auch einen Untergeschossbereich, der wohnlich ausgebaut wurde.

Lage

Daten  
im Überblick

Unser Resumé

Grundrisse

## Die Lage

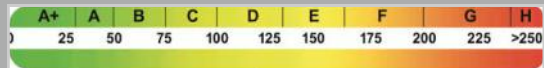
### In grüner Lage von 58135 Hagen

Hier wohnen Sie in beliebter und ruhiger Lage von Hagen-Haspe auf dem Tücking. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs und darüber hinaus sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Kindergarten und Grundschule sind nur einen Kilometer entfernt.

Die grüne Umgebung lädt zum Spaziergehen und Joggen ein.



Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
Grundrisse



## Energieverbrauchsausweis

gültig bis :11.08.2034

Endenergieverbrauch: 100.9 kWh(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: D

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Baujahr im Energieausweis: 1985

Wesentlicher Energieträger: Öl

## Daten im Überblick

Objektart:	Haus	Anzahl Balkone	4
Objekttyp:	Mehrfamilienhaus	Anzahl Terrassen:	2
Ort:	58135 Hagen	Grundstücksgröße:	608 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt:	ca. 396 m <sup>2</sup>	Baujahr:	1984
Nutzfläche:	ca. 140 m <sup>2</sup>	Zustand:	gepflegt
Anzahl Wohnungen /	6	Heizungsart:	Öl Zentralheizung
Anzahl Zimmer:	4 x 2 2 x 3	Nettomieteinnahmen jährlich	
Anzahl Schlafzimmer	8	Istmiete:	23.484,- €
Anzahl Badezimmer	7	Sollmiete:	34.119,- €
Anzahl Garagen:	3	Vermietet:	1 Wohnung
Anzahl Stellplätze Carport	1	Kaufpreis:	595.000,- €
Anzahl Stellplätze i.Freien	3	Käfercourtage:	3,57 % inkl. MwSt
		Verfügbar ab:	Nach Absprache

**Die Heizung stammt aus 2001, im Jahr 2022 wurden ein neuer Brenner und neue Tanks eingebaut. Die Haustüranlage und mehrere Fenster wurden ebenfalls erneuert.**

## Unser Resumé

Hier erwerben Sie ein gepflegtes 5-6-Familienhaus auf dem Hagener Tücking auf einem 608 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit 396 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnungen sind teils langjährig vermietet, die Mieten haben Steigerungspotential.

Die komplette Erdgeschossetage ist durch die Eigentümer bewohnt und wird zum Verkauf freigezogen. Die Wohnung im 1.OG rechts wird ebenfalls zum Verkauf freigezogen.

Zwei Wohnungen verfügen über Balkon und Terrasse, zwei über einen Balkon.

Das Haus ist voll unterkellert. Im Untergeschoss sind mehrere Räume wohnlich ausgebaut.

Zum Haus gehören 3 Garagen, ein Carport und Stellplätze im Freien.

Überzeugen Sie sich selbst und sprechen Sie uns an!

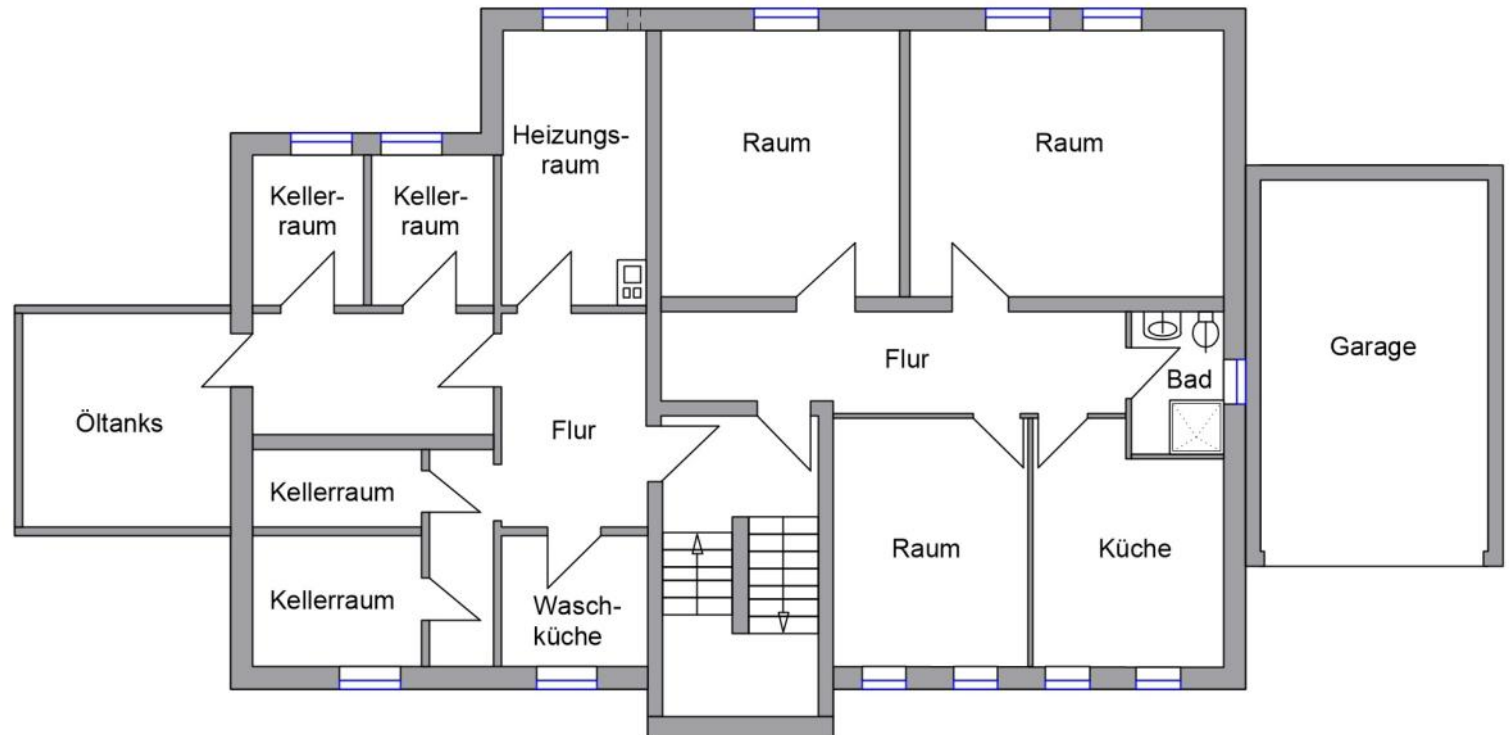
**Der Gesamtpreis des Hauses  
inklusive des Grundstückes und der Garagen:  
595.000 ,- Euro**

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.

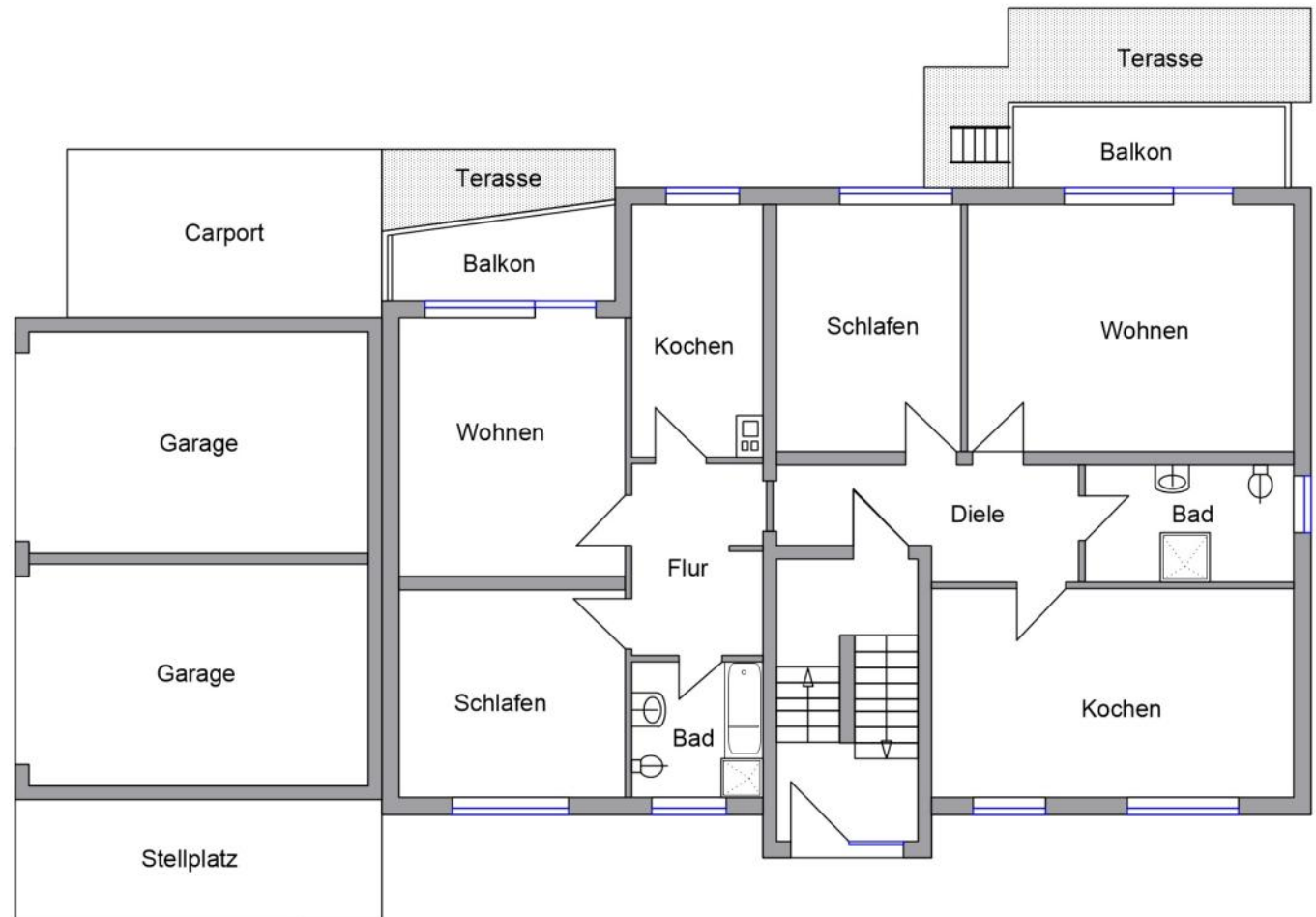
Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe unseres Exposé an Dritte ohne unsere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

## Grundriss Kellergeschoss



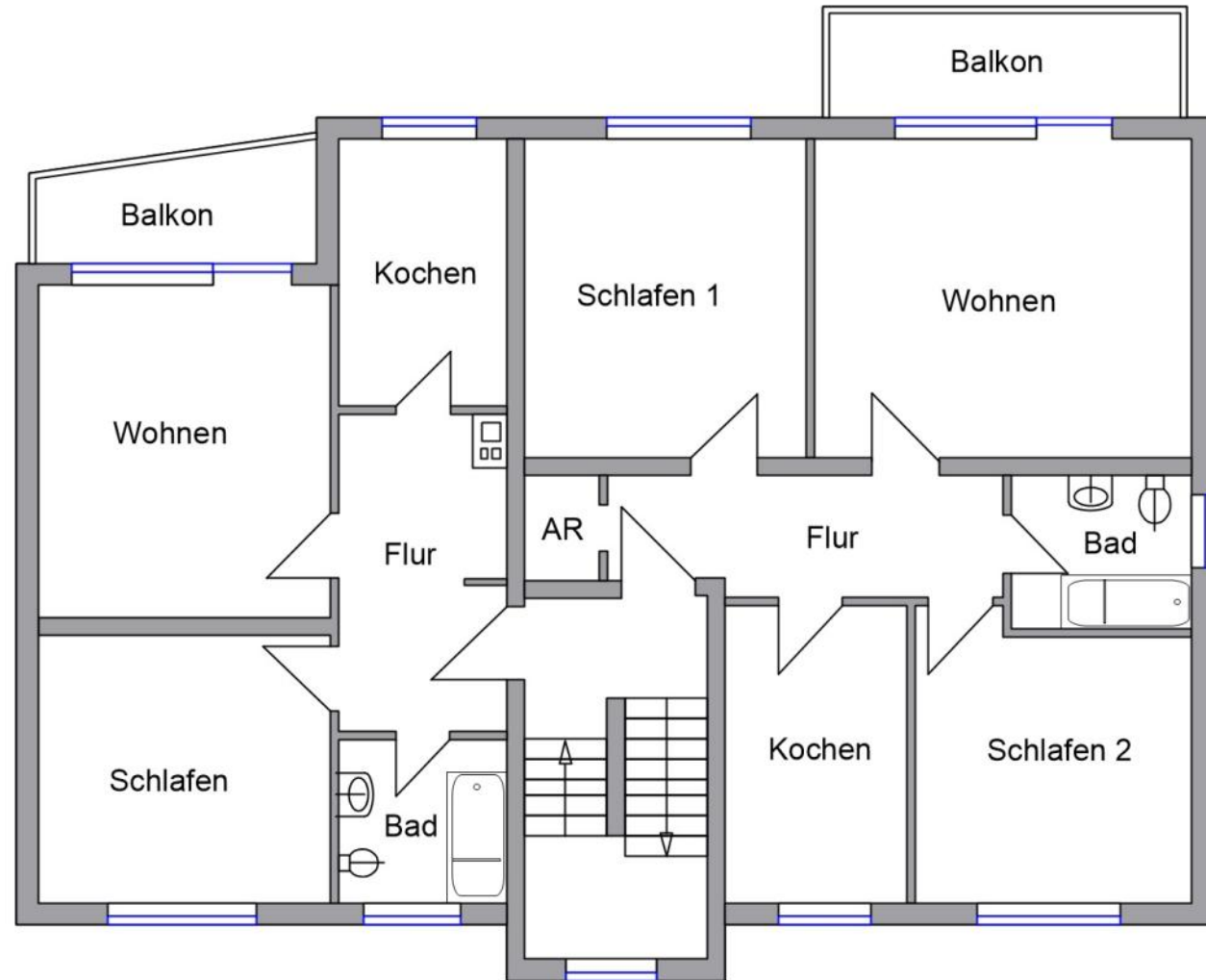
Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
Grundrisse

## Grundriss Erdgeschoss / Hochparterre



Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
Grundrisse

## Grundriss Obergeschoss





## Grundriss Dachgeschoss

