Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Kapitalanlage mit starker Rendite: Mehrfamilienhaus mit Gewerbe

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	415.000 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	28.200 €



Objektbeschreibung

In zentraler und verkehrsgünstiger Lage von Hagen steht dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1908 auf einem ca. 640 m² großen Grundstück.
Das Objekt überzeugt durch seine solide Substanz, die attraktive Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen sowie die vollständige Vermietung aller Einheiten und eignet sich hervorragend als renditestarke Kapitalanlage mit langfristigem Potenzial.
Das Haus umfasst drei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 300 m² Wohnfläche sowie eine Gewerbeeinheit mit ca. 200 m² Nutzfläche. Jede der drei Wohnungen verfügt über ein großzügiges Bad mit Badewanne und Dusche, eine separate Küche, ein Wohnzimmer sowie zwei weitere Zimmer. Die Erdgeschosswohnung bietet zusätzlich ein vom Treppenhaus aus begehbares Extra-Zimmer, das sich flexibel als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Abstellraum nutzen lässt. Die Wohnung im Dachgeschoss gewinnt durch einen ausgebauten Spitzboden noch mehr Nutzfläche und Flexibilität – ideal für zusätzliche Stauraum- oder Wohnmöglichkeiten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	336 m²
Nutzfläche	109 m²
Gesamtfläche	711 m²
Grundstücksfläche	640 m²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Stellplätze	4
Baujahr	1908
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Letzte Modernisierungen	2026
Objekt ist vermietet	Ja



Durch die gute Erreichbarkeit und die praktischen Grundrisse lässt sich die Fläche vielseitig einsetzen, ob als Werkstatt, Lager oder für gewerbliche Dienstleistungen.
Im Kellergeschoss finden sich eine Waschküche, drei separate Kellerräume (je einer pro Wohneinheit) sowie der Heizungsraum. Die klare Aufteilung sorgt für eine übersichtliche und funktionale Nutzung der Nebenflächen.Zum Objekt gehören ein eingefriedeter Garten, der von allen Mietern gemeinschaftlich genutzt werden kann, sowie zwei weitere Räume, die derzeit als Hobbyräume dienen und zusätzlichen Spielraum für individuelle Nutzungen bieten.
Zwei Stellplätze runden das Angebot ab und erhöhen den Wohn- und Gewerbewert der Immobilie.
Dank des gepflegten Zustands, der zentralen und verkehrsgünstigen Lage sowie der stabilen und vollständigen Vermietungssituation eignet sich die Immobilie hervorragend als renditestarke Kapitalanlage mit langfristigem Potenzial. Die solide Bausubstanz aus dem Jahr 1908, die ausgewogene Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen und die übersichtlichen Nebenflächen schaffen eine attraktive Grundlage für nachhaltige Erträge.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in zentraler, zugleich ruhiger Lage in Hagen. Die Innenstadt mit Elberfelder Straße, Volme-Galerie und Rathaus-Galerie ist schnell erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen.
Der Hagener Hauptbahnhof als wichtiger regionaler Verkehrsknotenpunkt ist fußläufig erreichbar und ermöglicht hervorragende Anbindungen im Fern-, Regional- und S-Bahnverkehr (u. a. nach Dortmund, Essen und Wuppertal). Das dichte Busnetz der Hagener Straßenbahn AG sichert die Anbindung im gesamten Stadtgebiet. Mit dem Auto sind die Autobahnen A1 und A45 rasch erreichbar.
Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Infrastruktureinrichtungen befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-11-18
Endenergiebedarf	207,54
Baujahr lt. Energieausweis	1902
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	19.11.2026
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	Erdgas leicht



Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:
- Garage

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde in wesentlichen Bereichen modernisiert und umfasst drei Wohnungen sowie eine Halle.
Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit 100 m² zu einer Kaltmiete von 550 € pro Monat, im Obergeschoss ebenfalls eine Wohnung mit 100 m² zu 550 € Kaltmiete monatlich und im Dachgeschoss eine Wohnung mit 100 m² zu 600 € Kaltmiete pro Monat. Hinzu kommt eine Halle mit 200 m² zu 650 € Kaltmiete monatlich.
Die Badezimmer (Fliesen und Armaturen) wurden 2000 umfassend modernisiert und die Fenster 1980 umfassend erneuert. Ebenfalls 1980 erfolgte die umfassende Modernisierung der Leitungssysteme. Der Innenausbau wurde 2020 mittelmodernisiert.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Sonstiges

.



Wohnzimmer (Wohnung Obergeschoss)



Küche (Wohnung Obergeschoss)



Kinderzimmer (Wohnung Obergeschoss)



Badezimmer (Wohnung Obergeschoss)



Flur (Dachgeschoss)



Wohnzimmer (Dachgeschoss)

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale	+49 6875 / 2209813
E-Mail	f.gebels@steinundwert.de
Webseite	www.steinundwert.de