

Ihre Lagebewertung



Die Adresse



Reichsbahnstraße 23, 58089 Hagen

Gleich in der Nähe



Hagen Vorhalle Bf

6 Min. / 468 m



Netto Marken-Discount



517 Bewertungen

7 Min. / 549 m



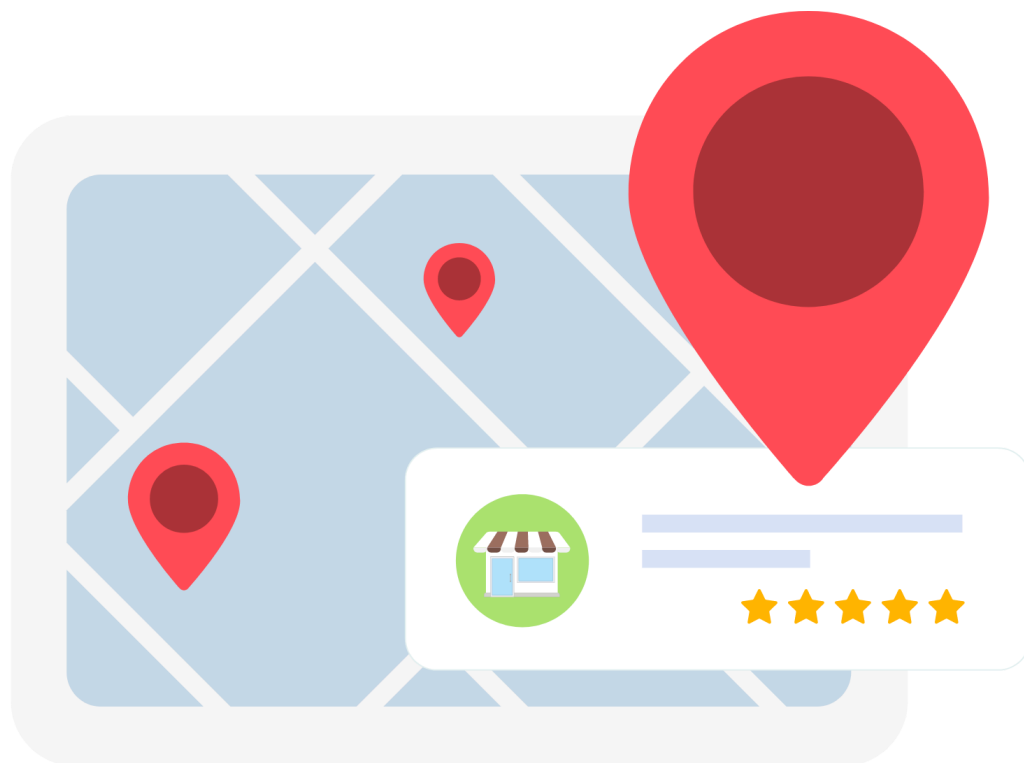
Trattoria La Veranda
Hagen



308 Bewertungen

4 Min. / 290 m





Ihr Ansprechpartner

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Standortqualität ist ein entscheidender Faktor bei der Bewertung einer Immobilie und beeinflusst maßgeblich deren Marktattraktivität und Preisbildung.

Unsere Analyse bezieht vielfältige Standortmerkmale ein, um Ihnen eine verständliche und fundierte Einschätzung zu Lagevorteilen und Entwicklungschancen Ihrer Immobilie zu ermöglichen. Mit diesen Daten unterstützen wir Sie dabei, fundierte Entscheidungen zu treffen und den Standort Ihres Objekts besser einzuordnen.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen.



Kocak Immo
Herr Mustafa Kocak

Witterner Straße 42 | 44149 Dortmund
Tel.: +49 160 99223566

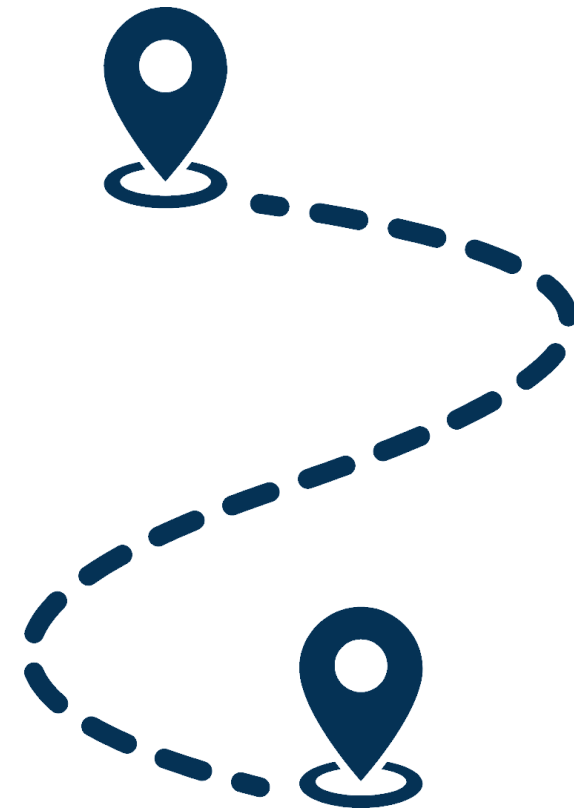
anfragen@kocak-immo.de |
<http://www.kocak-immo.de>

ABSCHNITT	THEMA	SEITE
1	Einkaufsmöglichkeiten	04
2	Verkehrsinfrastruktur	05
3	Bevölkerungsstruktur	06
4	Wirtschaft	07
5	Immobilien	08
6	Bildung	09
7	Medizinische Versorgung	10
8	Gastronomieangebot	11
9	Sportmöglichkeiten	12



Dargestellte Karten

Die hier enthaltenen Karten werden für die angegebene Adresse in einem individuellen Maßstab berechnet und dargestellt. Die auf den Karten abgebildeten Punkte werden von Expowand entsprechend der Relevanz gefiltert.



1 Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung



SUPERMÄRKTE



Netto Marken-Discount



517 Bewertungen

7 Min. / 549 m



ALDI Nord



568 Bewertungen

4 Min. / 373 m



Handelshof Hagen



264 Bewertungen

13 Min. / 1,1 km



il Greco



495 Bewertungen

16 Min. / 1,3 km



REWE To Go bei Aral



32 Bewertungen

6 Min. / 1,4 km



BÄCKEREI



Anja's Backlädchen



62 Bewertungen

3 Min. / 276 m



GETRÄNKEMARKT



Getränke Hoffmann



156 Bewertungen

4 Min. / 306 m



DROGERIEMARKT



dm-drogerie markt







11 Min. / 3,3 km



2 Verkehrsinfrastruktur in der Umgebung



HALTESTELLEN

	Hagen Vorhalle Bf	6 Min. / 468 m	
	Hagen Hartmannstr.	6 Min. / 466 m	
	Hagen Wortherbruchstr.	7 Min. / 596 m	

LADESTATION

	ALDI Nord Ladestation 2x (50 kW)	5 Min. / 440 m	
---	-------------------------------------	----------------	---

AUTOBAHN

	Hagen-West	4 Min. / 1,1 km	
---	------------	-----------------	---

FERNVERKEHR

	Hagen-Vorhalle	6 Min. / 523 m	
--	----------------	----------------	--

FLUGHAFEN

	Commercial-Center-Airport	28 Min. / 28,0 km	
---	---------------------------	-------------------	---

3 Bevölkerungsstruktur

1



BEVÖLKERUNG

197.677

HAGEN

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↗ +1,4%

↗ +2,0%

2



Ø ALTER IN JAHREN

43,8

HAGEN

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↘ 0,0%

↗ +0,5%

3



MIGRATIONSANTEIL

22,5%

HAGEN

DEUTSCHLAND

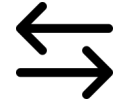
5 JAHRE

5 JAHRE

↗ +5,1%

↗ +2,9%

4



ZU-/ABWANDERUNG / 10 TSD. EW.

102,0

HAGEN

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

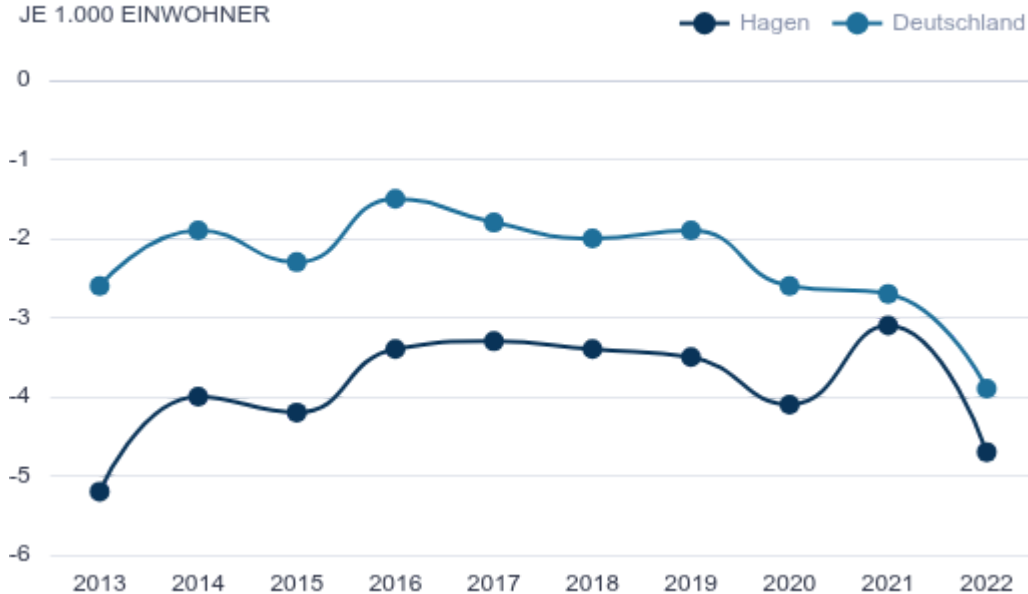
5 JAHRE

↗ +97,7%

↗ +124,2%

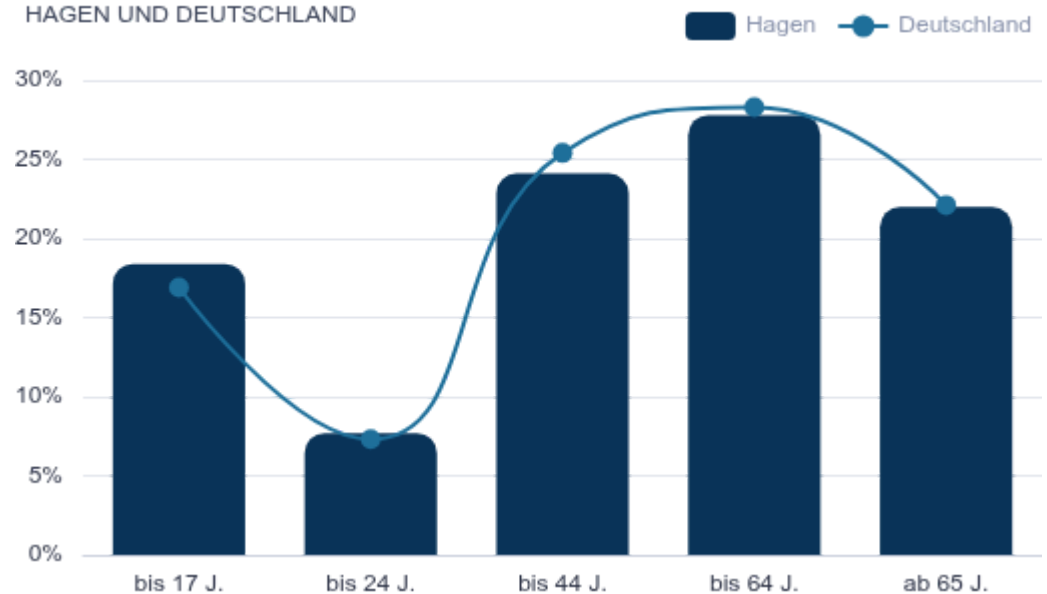
5 GEBURTEN UND STERBESALDO

JE 1.000 EINWOHNER



6 BEVÖLKERUNG

HAGEN UND DEUTSCHLAND



1 Die Bevölkerungszahl für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2018 und 2023. 2 Das Ø Alter für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2018 und 2023. 3 Der Migrationsanteil stellt den Anteil der ausländischen Bevölkerung im Vergleich zur gesamten Bevölkerung für das Jahr 2022 dar. Er wird auf Kreisebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2017 und 2022. 4 Die Zu- und Abwanderung je 1.000 Einwohner beschreibt den Saldo aus Zuzügen und Fortzügen über Gemeindegrenzen

hinweg, bezogen auf je 10.000 Einwohner, für das Jahr 2022. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung auf Gemeindeebene umfasst den Zeitraum von 2017 bis 2022. 5 Das Diagramm „Geburten- und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner“ zeigt den natürlichen Saldo pro 1.000 Einwohner. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen der Anzahl der Lebendgeborenen und der Anzahl der Verstorbenen. 6 Die dargestellte Altersstruktur zeigt die Verteilung der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde zum jeweiligen Stichtag für das Jahr 2022 zum Stichtag 31.12..

1



UNTERNEHMENSANZAHL

6.214

HAGEN 5 JAHRE
DEUTSCHLAND 5 JAHRE

↘ -0,8%

↘ -1,4%

2



ARBEITSLOSENQUOTE

11,4%

HAGEN 5 JAHRE
DEUTSCHLAND 5 JAHRE

↗ +1,1%

↗ +1,5%

3



Ø NETTOEINKOMMEN

20.862€

HAGEN 5 JAHRE
DEUTSCHLAND 5 JAHRE

↗ +8,3%

↗ +12,6%

4



ÖFFENTLICHE SCHULDEN PRO KOPF

5.034€

HAGEN 5 JAHRE
DEUTSCHLAND 5 JAHRE

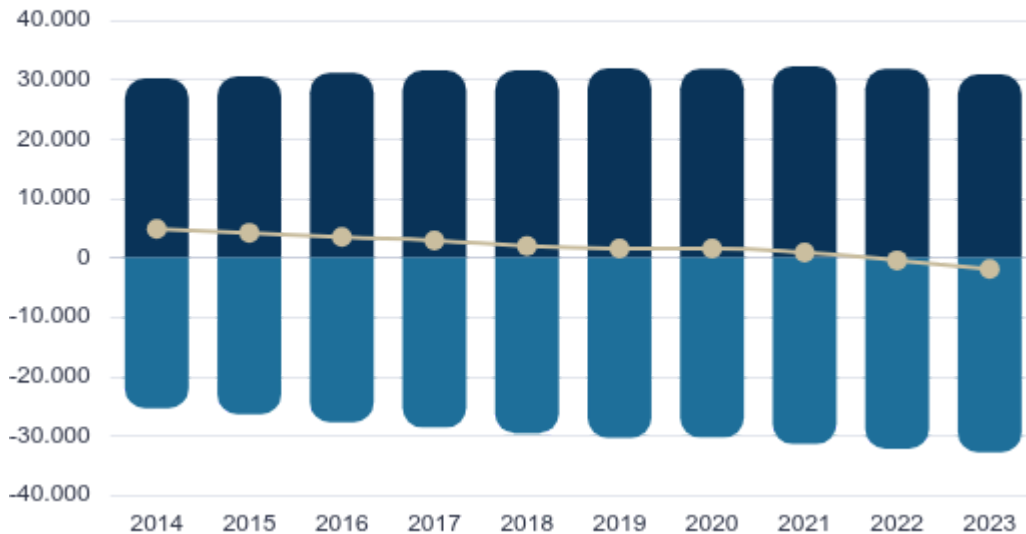
↘ -14,4%

↗ +2,9%

5 PENDLERSALDO

HAGEN

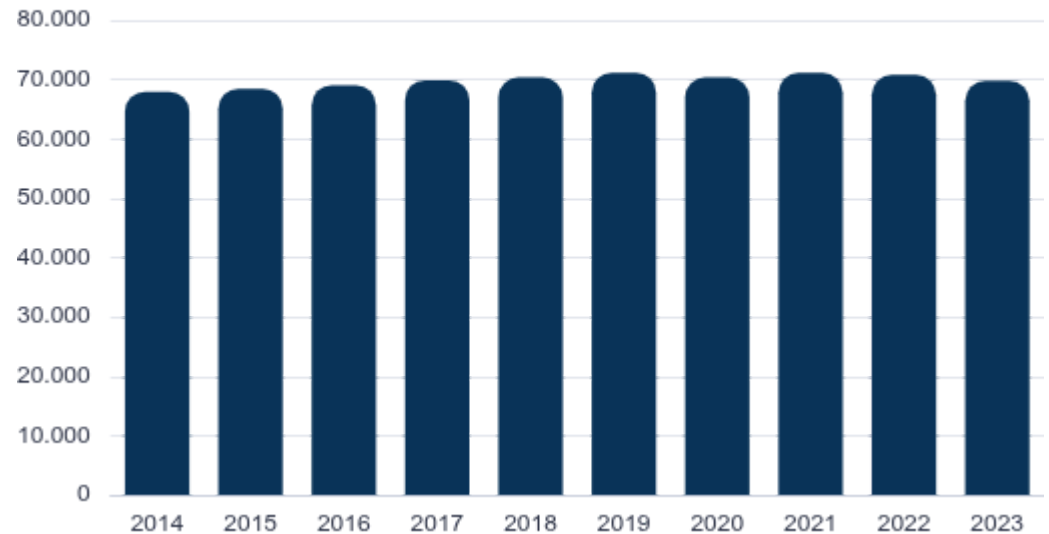
Einpendler Auspendler Pendlersaldo



6 ARBEITSPLÄTZE

HAGEN

Arbeitsplätze



1 Die Anzahl der Unternehmen für das Jahr 2022 wird auf Kreisebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2017 und 2022. 2 Die Arbeitslosenquote für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2018 und 2023. 3 Das durchschnittliche Nettoeinkommen für das Jahr 2021 wird durch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte pro Einwohner dargestellt. Die abgebildete 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2016 bis 2021. 4 Die öffentlichen Schulden pro Kopf für das Jahr 2022

werden zum Stichtag 31.12. angegeben und beziehen sich auf die öffentlichen Schulden der Kreise je Einwohner. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2017 bis 2022. 5 Das Diagramm zeigt die Ein- und Auspendler mit dem entsprechenden Pendlersaldo, das die Differenz zwischen Ein- und Auspendlern darstellt, über Gemeindegrenzen hinweg. Der Stichtag ist jeweils der 30.06.. 6 Das Diagramm zeigt die sozialversicherungspflichtigen Angestellten am Arbeitsort auf Gemeindeebene und bezieht sich auf den Stichtag 30.06..

1



WOHNFLÄCHEN
NEUBAU

13,20 Tsd. m²

HAGEN
5 JAHRE

↘ -29,4%

DEUTSCHLAND
5 JAHRE

↗ +1,6%

2



Ø WOHNFLÄCHE
JE EINWOHNER

42,52 m²

HAGEN
5 JAHRE

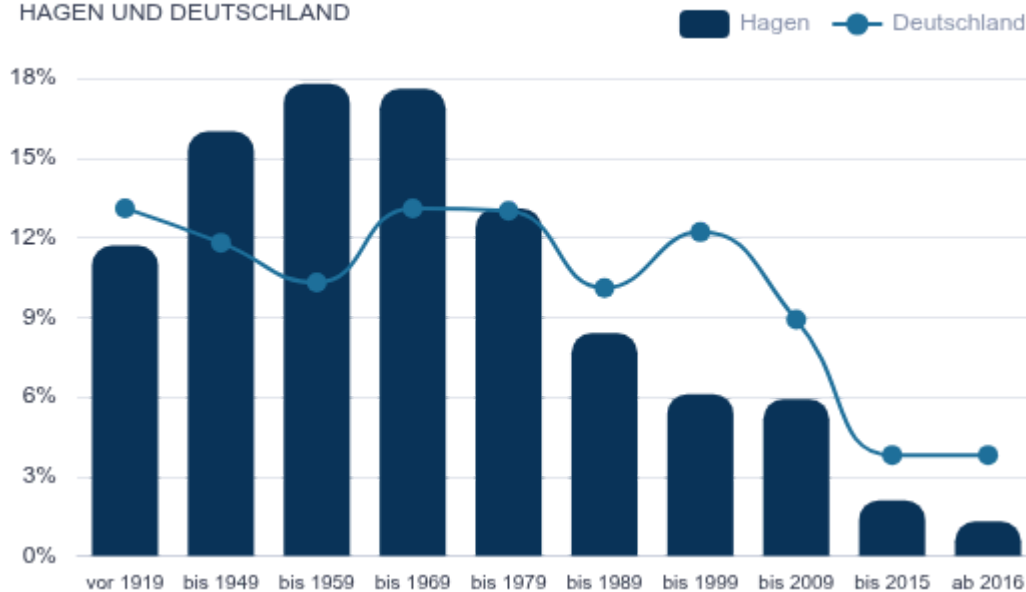
↗ +0,1%

DEUTSCHLAND
5 JAHRE

↗ +1,5%

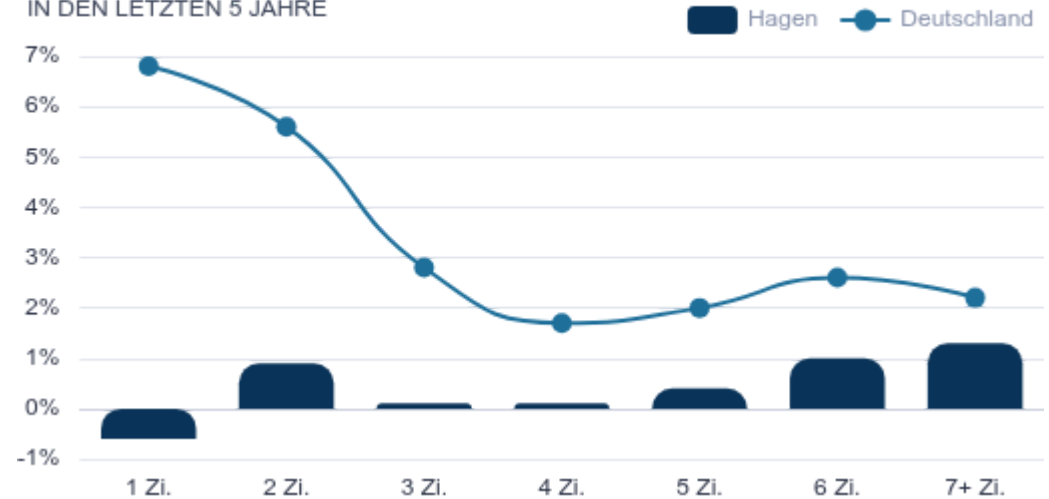
4 VERTEILUNG DER WOHNIMMOBILIEN NACH BAUJAHR

HAGEN UND DEUTSCHLAND



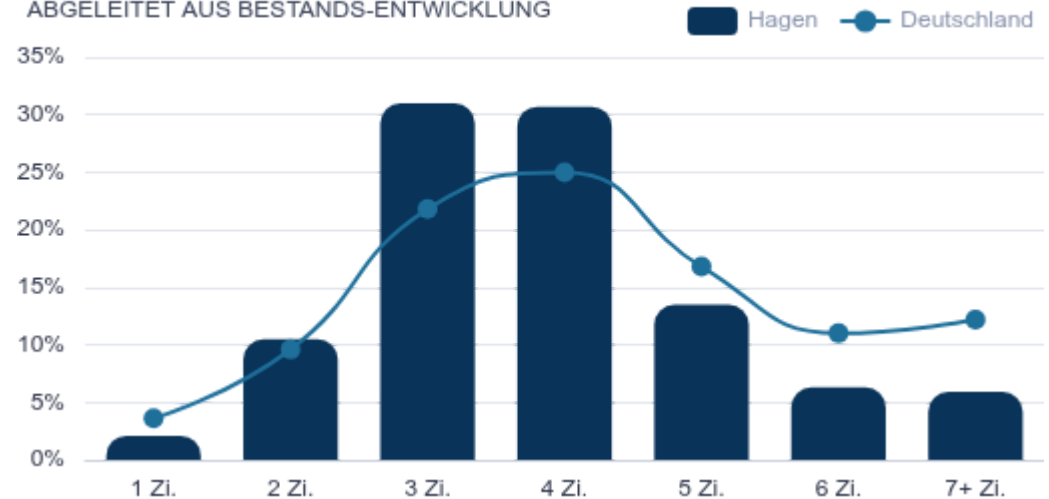
3 ENTWICKLUNG WOHNUNGSBESTAND

IN DEN LETZTEN 5 JAHRE



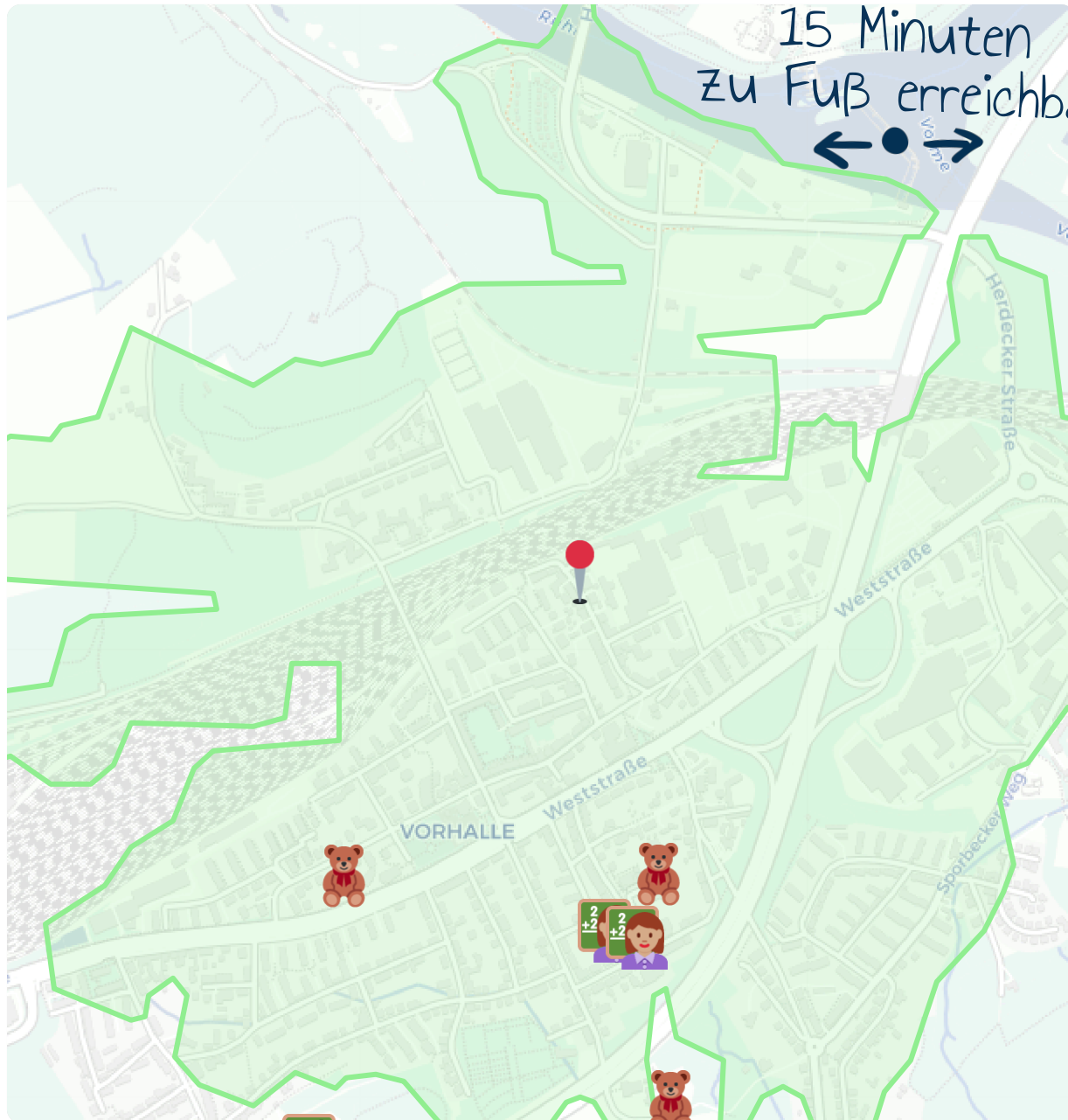
5 BESTAND AN WOHN EINHEITEN

ABGELEITET AUS BESTANDS-ENTWICKLUNG



1 Die Neubauwohnfläche zeigt die fertiggestellte Wohnfläche in der Gemeinde für das Jahr 2022. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2017 bis 2022. 2 Die Ø Wohnfläche pro Einwohner wird für das Jahr 2022 in der Gemeinde angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2017 und 2022. 3 Das Diagramm zur Entwicklung des Wohnungsbestands wird auf

Gemeindeebene für die letzten 5 Jahre dargestellt. Der Stichtag ist jeweils der 31.12.. 4 Das Diagramm zur Verteilung der Immobilien nach Baujahr wird auf Gemeindeebene für das Jahr 2022 angezeigt. 5 Der Bestand an Wohneinheiten wird abgeleitet aus der Bestands-Entwicklung.



KINDERGÄRTEN



Kita als familienpastoraler Ort

10 Min. / 787 m



Ev. Kindergarten Vorhalle

9 Min. / 772 m



Kindergarten
Kindertagesstätte
Funckenhausen e.V.

15 Min. / 1,2 km



Evangelischer Kindergarten
Herdecke

9 Min. / 3,1 km

SCHULEN



Freiherr-vom-Stein Schule

9 Min. / 752 m



Liebfrauenschule
Städt.Kath.Grundschule

10 Min. / 779 m



Friedrich-Harkort-Schule

10 Min. / 3,2 km



Realschule am Bleichstein

9 Min. / 3,0 km

7 Medizinische Versorgung in der Umgebung



ÄRZTE



Fethi

3 Min. / 265 m



Physiotherapie Martin Strube

★★★★★

5 Bewertungen

3 Min. / 232 m



Amiiram

★★★★★

1 Bewertung

5 Min. / 386 m



Gemeinschaftspraxis Ute
Queckenstedt, Claudia Brei...

7 Min. / 531 m



APOTHEKEN



Kaisberg-Apotheke

7 Min. / 572 m



Löwen-Apotheke

10 Min. / 3,2 km



Adler-Apotheke

11 Min. / 4,8 km



Bismarck-Apotheke

11 Min. / 3,7 km



KRANKENHAUS



Ärztehaus Gesundheitswerk
Ruhr

10 Min. / 3,4 km



8 Gastronomieangebot in der Umgebung



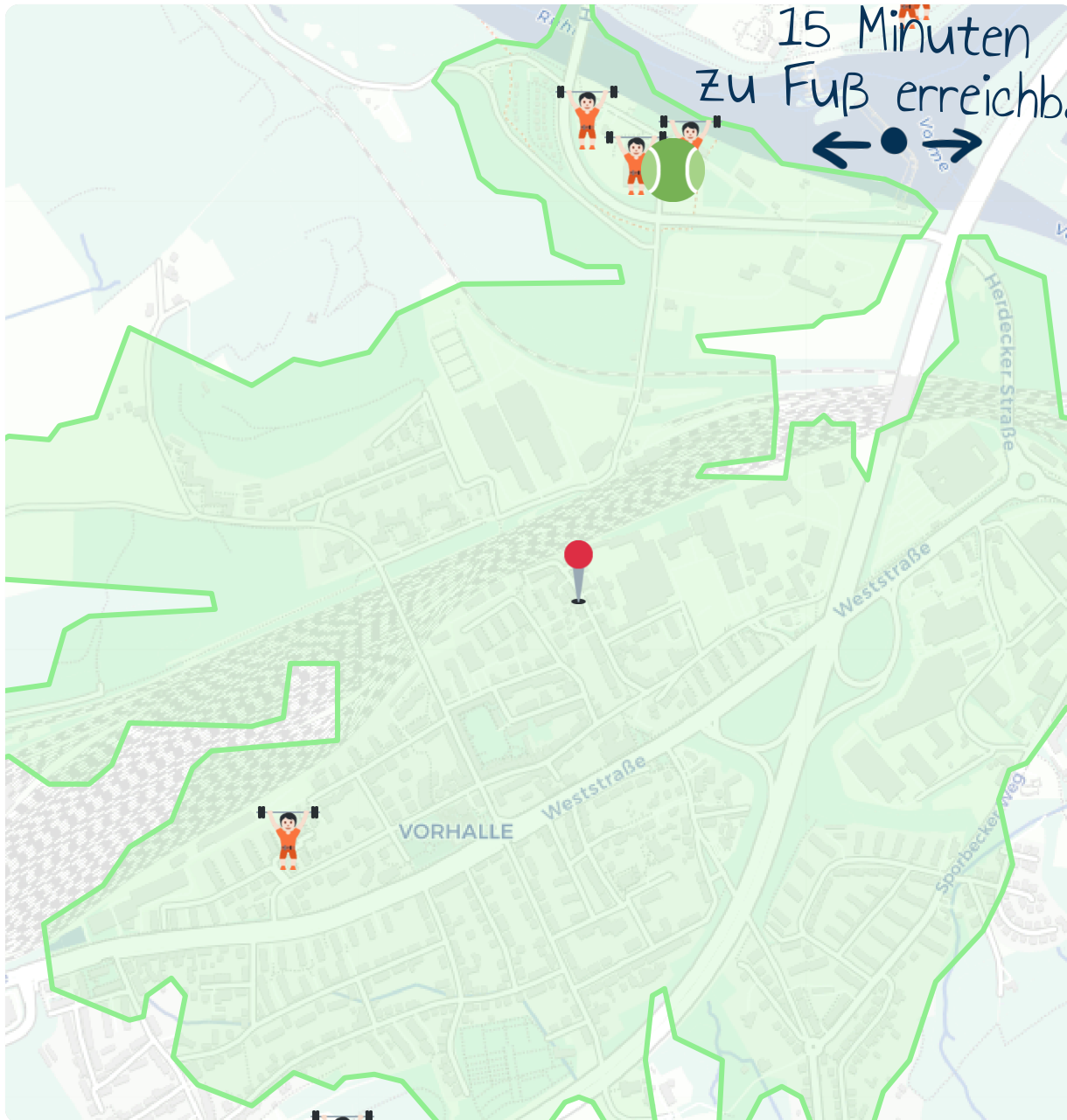
RESTAURANTS

	Trattoria La Veranda Hagen	★★★★★ 308 Bewertungen €€ 4 Min. / 290 m
	Pizza Pronto bei Dala	★★★★★ 245 Bewertungen € 4 Min. / 324 m
	MARMARIS GRILL	★★★★☆ 365 Bewertungen € 7 Min. / 600 m
	McDonald's	★★★★☆ 3217 Bewertungen €€ 10 Min. / 845 m

CAFÉS

	Eiscafé Antica	★★★★★ 365 Bewertungen €€ 7 Min. / 607 m
	McCafé	★★★★☆ 7 Bewertungen €€ 10 Min. / 854 m
	Eiscafé Eldorado	★★★★★ 93 Bewertungen 11 Min. / 885 m
	Schlosscafé Wasserschloss Werdringen	★★★★★ 290 Bewertungen 8 Min. / 1,9 km

9 Sportmöglichkeiten in der Umgebung



SPORTMÖGLICHKEITEN



Dortmunder Budo SV e.V.



21 Bewertungen

12 Min. / 978 m



Herdecker Tennisclub Grün
Weiß 1976 e.V.



12 Bewertungen

12 Min. / 985 m



The Padellers Herdecke -
Padelclub



50 Bewertungen

14 Min. / 1,1 km



Kanu-Verein
Wasserwanderer Hagen e.V.



32 Bewertungen

13 Min. / 1,1 km

FITNESSSTUDIOS



Vitalis Fitness Center



157 Bewertungen

6 Min. / 1,5 km



Tartanfußballplätze



1 Bewertung

10 Min. / 3,1 km



Vital-Aktivclub



34 Bewertungen

10 Min. / 3,0 km



Bleichsteinhalle Herdecke



49 Bewertungen

10 Min. / 3,1 km

DIESE LAGEBEWERTUNG

Diese Lagebewertung wurde mithilfe der Expowand CRM von der Lead Value GmbH erstellt (expowand.de/home).

Version 1.0

Name: Kocak Immo

Analyse ID: 20250701410

Datum: 01.07.2025

IMPRESSUM

Lead Value GmbH

Siemensstraße 8

40885 Ratingen

02102-3076863

info@leadvalue.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:

Vladislav Chernetskiy, Alevtina Lade

Handelsregister

Amtsgericht Düsseldorf

HRB 83435

Ust-IdNr.: DE300912980

QUELLEN

Die in diesem Dokument ermittelten Lageinformationen basieren auf den Daten der Lead Value GmbH, sofern nicht anders angegeben. Die folgenden externen Quellen wurden verwendet: Geodaten und Abbildungen: Powered by Google, ©OpenStreetMap und ©MapBox. Umgebungsdaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten von ©OpenStreetMap (2025), ©Google (2025), ©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025). Makrodaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten der Bundesagentur für Arbeit und den statistischen Ämtern des Bundes und der Länder (2025) (Lizenziert unter: „dl-de/by-2-0“. Lizenztext unter [by-2-0 - GovData](#).)

URHEBERRECHT

Der Inhalt dieses Dokuments ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche Reproduktion, Verteilung, Modifikation, Verkürzung, Erweiterung oder Ergänzung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Lead Value GmbH.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Ergebnisse und Berechnungen in diesem Bericht basieren auf Daten aus der Lead Value Datenbank. Die Lead Value GmbH übernimmt keine Gewährleistung für die Aktualität, Genauigkeit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Ansprüche gegen Lead Value aufgrund von materiellen oder immateriellen Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der bereitgestellten Informationen oder durch fehlerhafte oder unvollständige Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen. Vor dem Abschluss wirtschaftlicher Transaktionen wird empfohlen, ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen einzuholen. Die Interpretation und Bewertung der Informationen liegt in der Verantwortung des Lesers.

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Analyse bietet Ihnen wertvolle Einblicke und Entscheidungshilfen.

Für eine noch genauere Bewertung empfehlen wir die ergänzende Einschätzung durch einen regionalen Immobilienfachmann.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und stehen Ihnen bei weiteren Fragen oder für detaillierte Beratungen gerne zur Verfügung. Ihr Erfolg ist unser Anliegen.

Mit besten Grüßen

Mustafa Kocak

