

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>

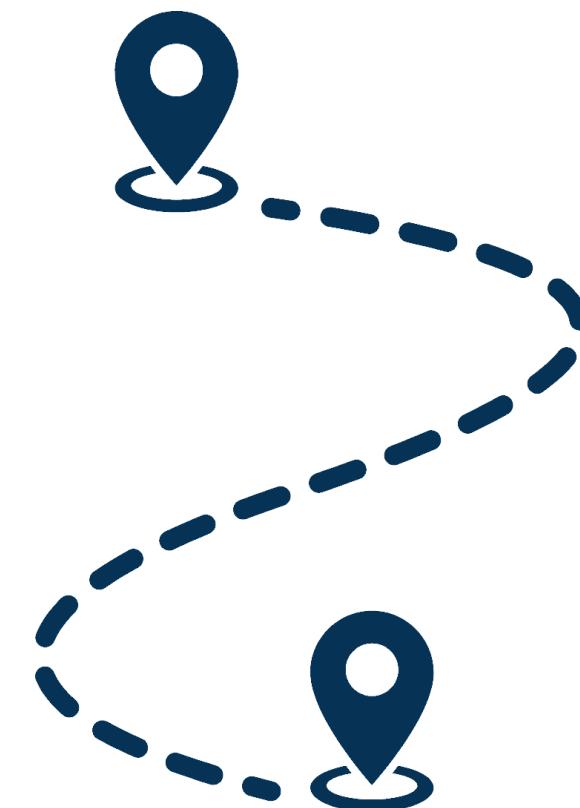
Inhalt

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

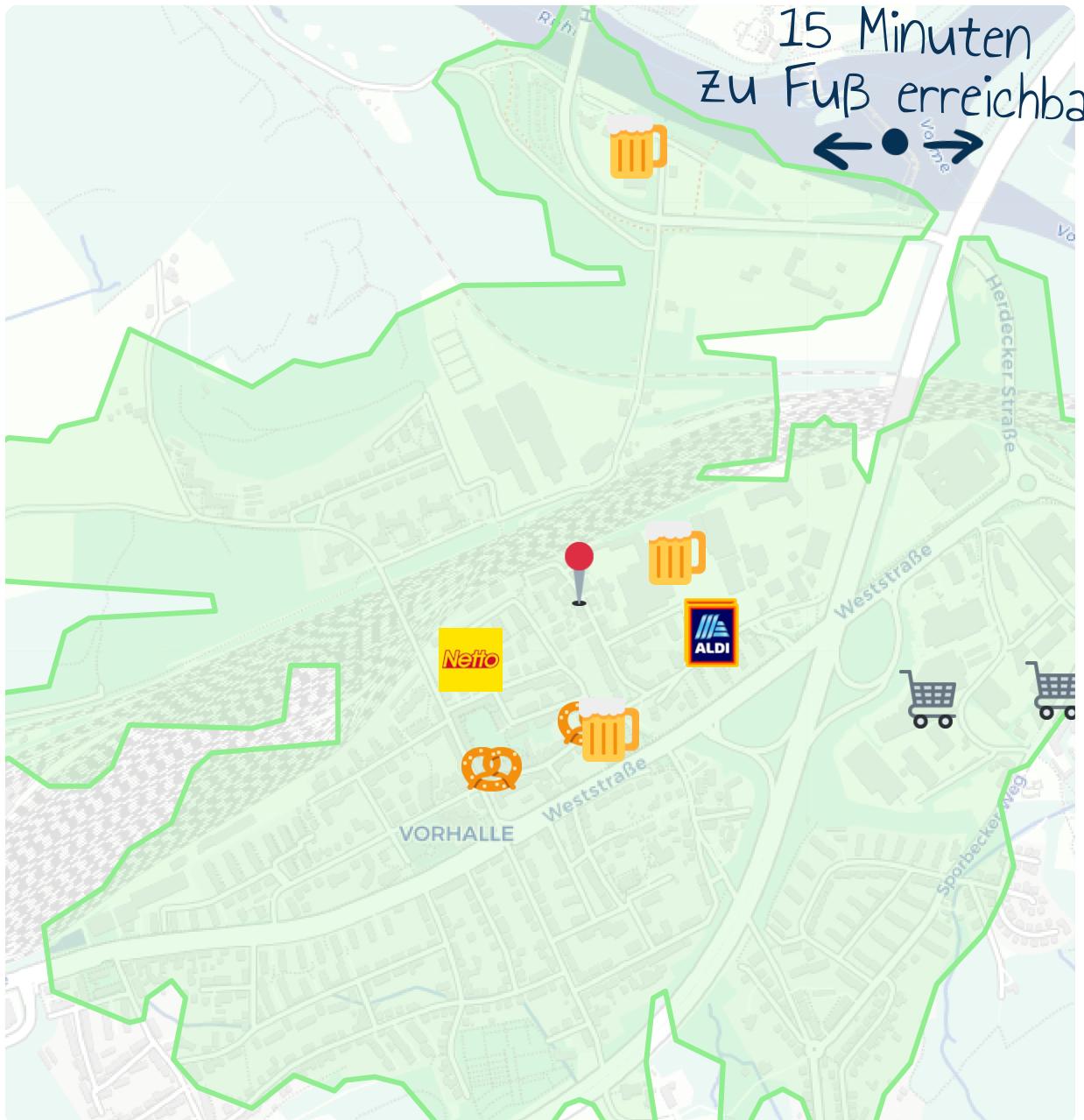


Dargestellte Karten

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

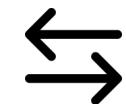
5 JAHRE

5 JAHRE

 +5,1%

 +2,9%

4



ZU-/ABWANDERUNG / 10 TSD. EW.

102,0

HAGEN

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

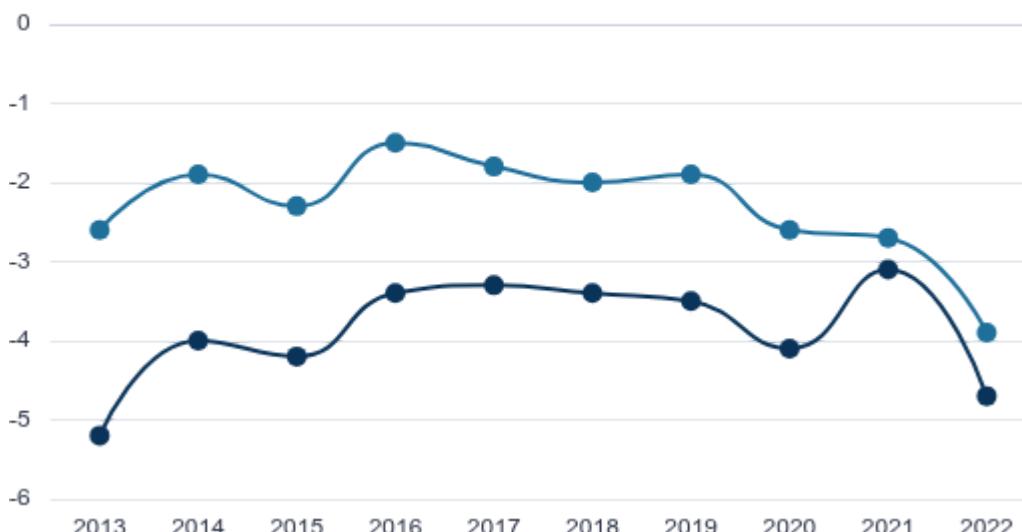
 +97,7%

 +124,2%

5 GEBURTEN UND STERBESALDO

JE 1.000 EINWOHNER

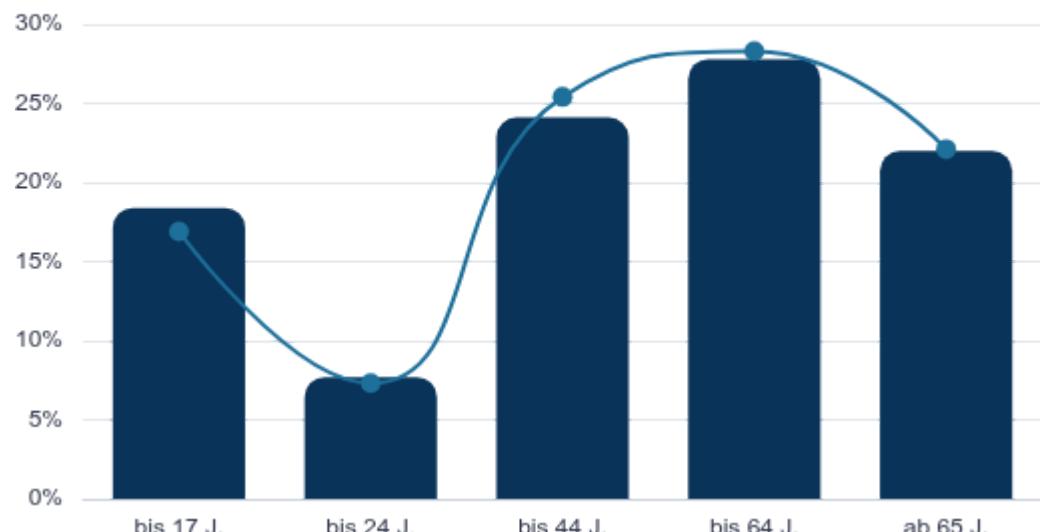
● Hagen ● Deutschland



6 BEVÖLKERUNG

HAGEN UND DEUTSCHLAND

■ Hagen ● 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 DEUTSCHLAND

5 JAHRE

-0,8%

5 JAHRE

-1,4%

2



ARBEITSLOSENQUOTE

11,4%

HAGEN DEUTSCHLAND

5 JAHRE

+1,1%

5 JAHRE

+1,5%

3



Ø NETTOEINKOMMEN

20.862€

HAGEN DEUTSCHLAND

5 JAHRE

+8,3%

5 JAHRE

+12,6%

4



ÖFFENTLICHE SCHULDEN PRO KOPF

5.034€

HAGEN DEUTSCHLAND

5 JAHRE

-14,4%

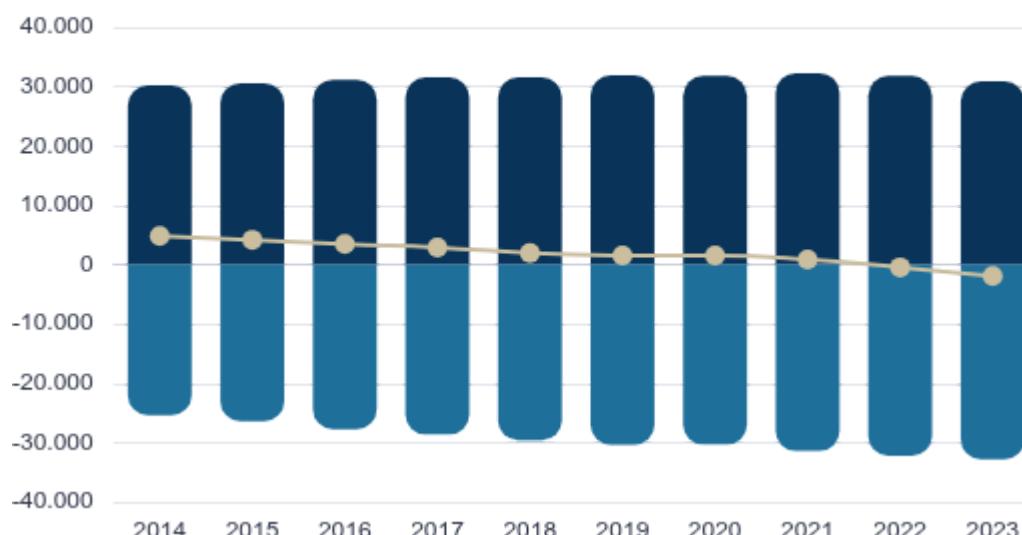
5 JAHRE

+2,9%

5 PENDLERSALDO

HAGEN

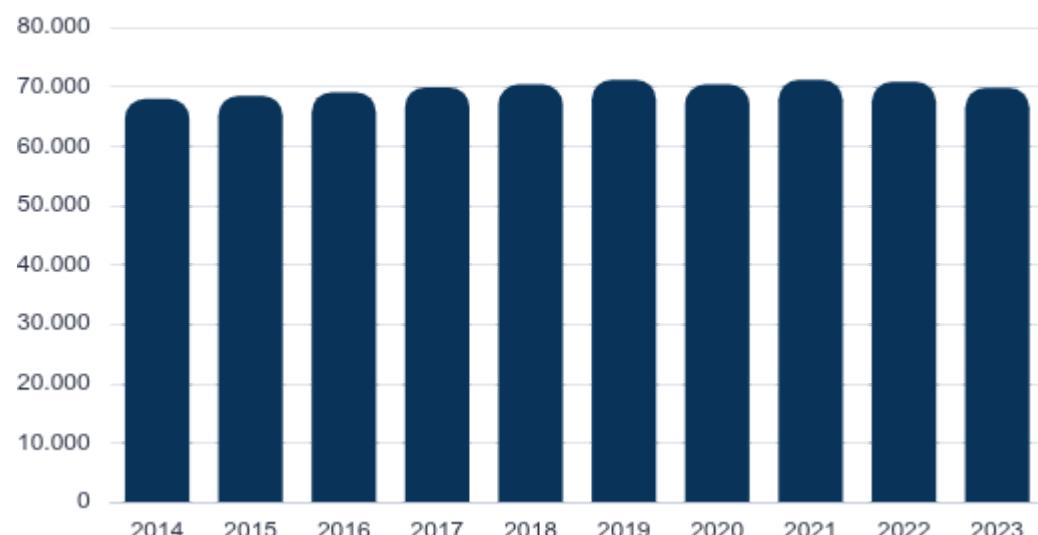
Einpendler Auspendler Pendlersaldo



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..

5 Immobilien

1



WOHNFLÄCHEN

NEUBAU

13,20 Tsd. m²

HAGEN DEUTSCHLAND

5 JAHRE

-29,4%

5 JAHRE

+1,6%

2



Ø WOHNFLÄCHE

JE EINWOHNER

42,52 m²

HAGEN DEUTSCHLAND

5 JAHRE

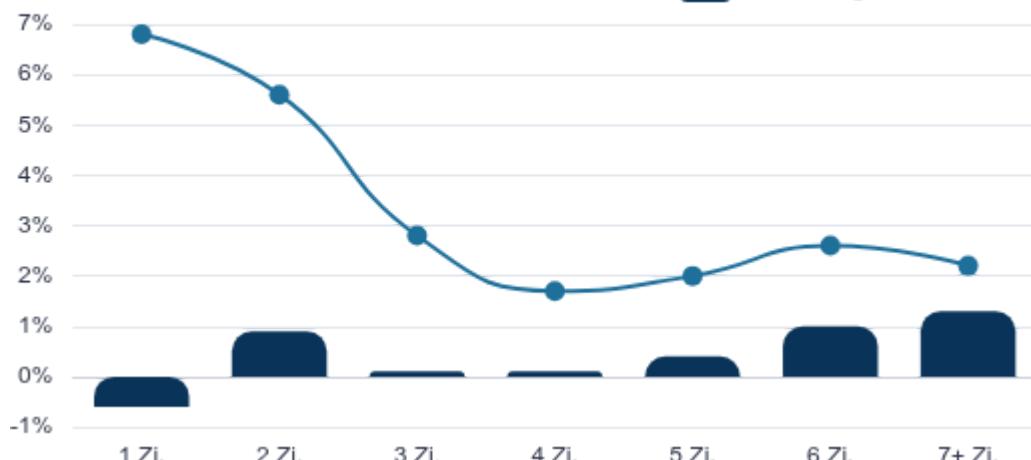
+0,1%

5 JAHRE

+1,5%

3 ENTWICKLUNG WOHNUNGSBESTAND

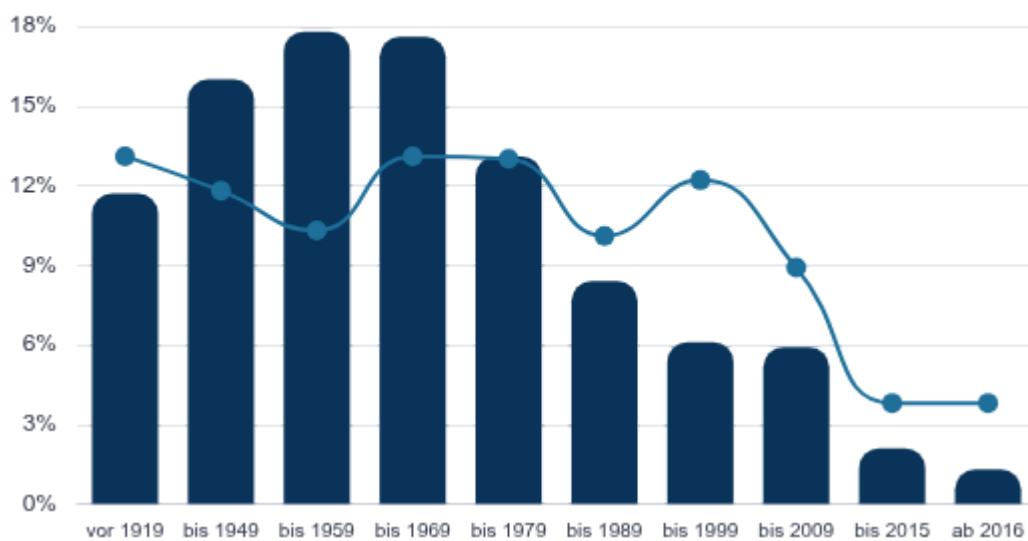
IN DEN LETZTEN 5 JAHRE



4 VERTEILUNG DER WOHNIMMOBILIEN NACH BAUJAHR

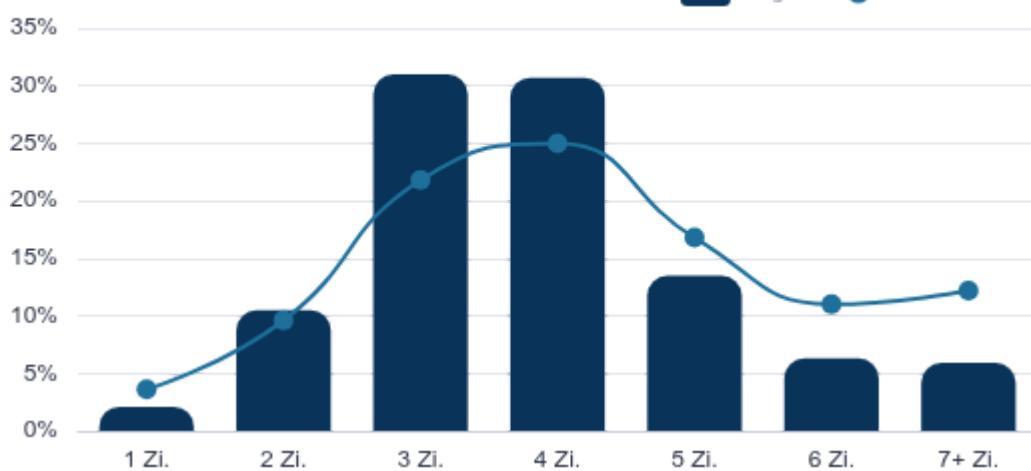
HAGEN UND DEUTSCHLAND

HAGEN DEUTSCHLAND



5 BESTAND AN WOHNINHEITEN

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.

6 Bildung in der Umgebung



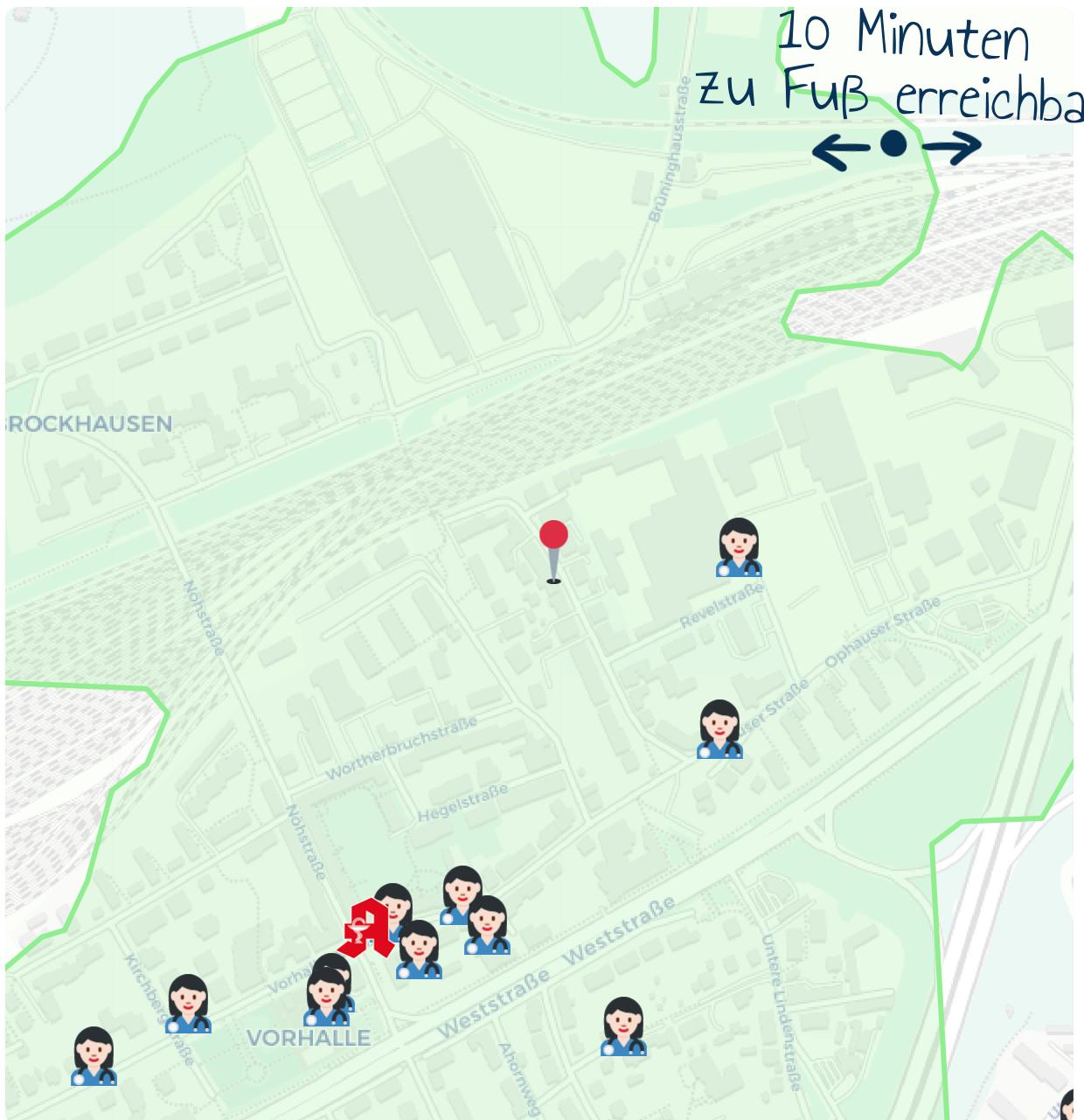
KINDERGÄRTEN

	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 Stadt.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	3 Min. / 232 m	
	Amiiiram	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



245 Bewertungen €

4 Min. / 324 m



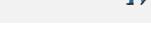
365 Bewertungen €

7 Min. / 600 m



3217 Bewertungen €€

10 Min. / 845 m



McDonald's



CAFÉS



Eiscafé Antica



365 Bewertungen €€

7 Min. / 607 m



7 Bewertungen €€

10 Min. / 854 m



Eiscafé Eldorado

11 Min. / 885 m



93 Bewertungen



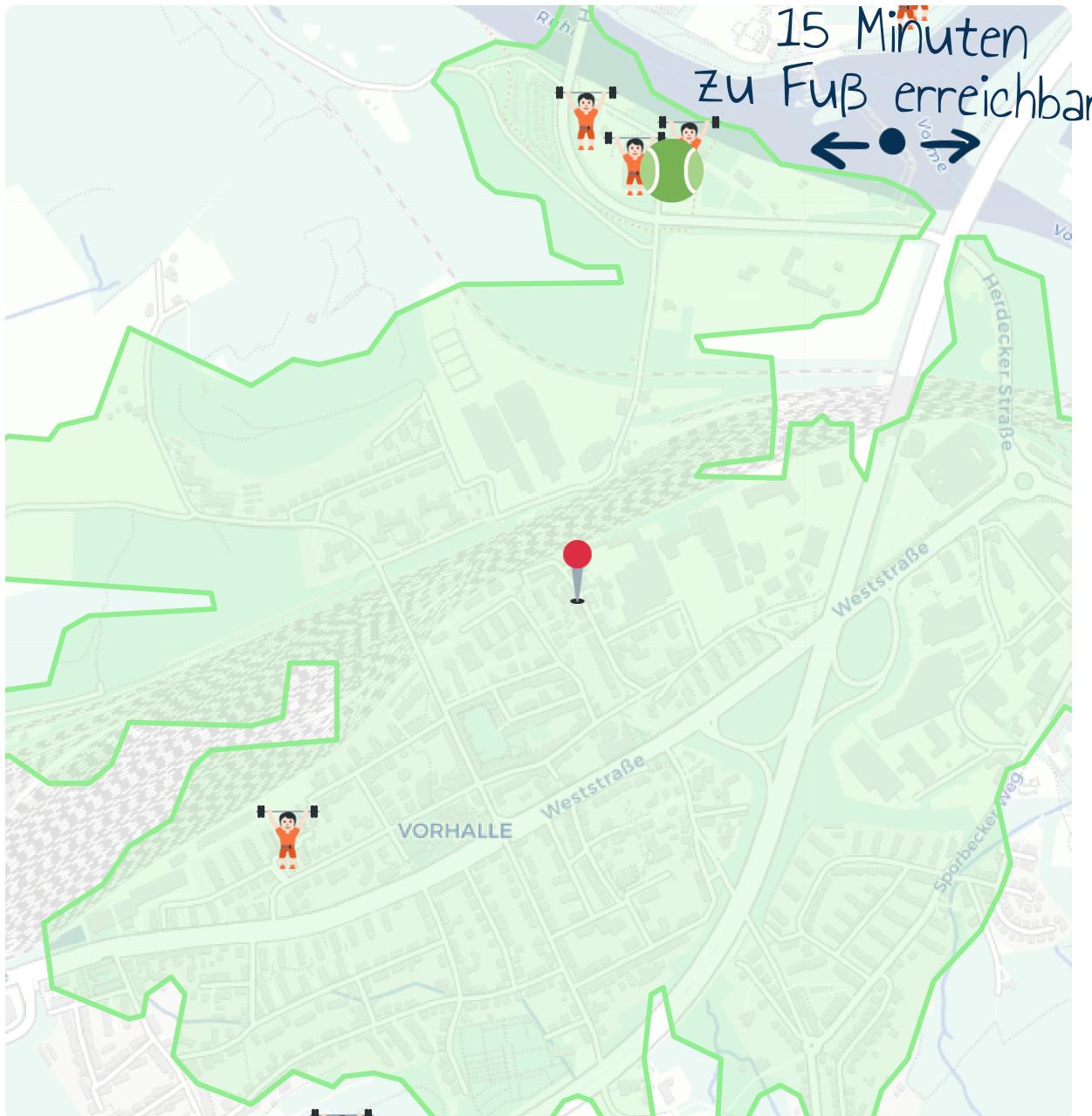
Schlosscafé Wasserschloss
Werdringen



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.

Schlusswort

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

